

ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Guide pratique pour une démarche de qualité

Département du Gard



CAUE du Gard
11, place du 8 mai 30000 NÎMES - Tel : 04 66 36 10 60 - Mail : caue30@wanadoo.fr

Avant-propos

Dès 1990, le Conseil Général du Gard a mis en oeuvre une politique visant à favoriser l'accueil et le développement des entreprises en faveur de l'emploi sur son territoire.

Cet engagement s'accompagne aujourd'hui d'une volonté de sensibiliser les maîtres d'ouvrage à améliorer la qualité des projets d'aménagement sur l'ensemble du département.

Ce guide pratique pour des zones d'activités économiques de qualité s'inscrit dans le cadre de cette démarche. Il a été établi, à la demande du Conseil Général du Gard, par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard, dans le cadre de sa mission à vocation pédagogique, déterminée par la loi sur l'architecture de janvier 1977.

Né de la volonté de proposer aux élus locaux un "mode d'emploi" leur permettant d'engager leur projet d'aménagement dans de bonnes conditions, ce "guide" met l'accent sur la nécessaire intégration des zones d'activités dans l'environnement, sur la prise en compte, en amont, des critères paysagers, de la qualité architecturale, de la prévention et de la maîtrise des nuisances telles que le bruit, les pollutions, la gestion des déchets...

Ce document s'adresse en outre à tous les acteurs de l'aménagement de sites d'accueil dans le Gard : aménageurs, concepteurs de bâtiments d'activités, chefs d'entreprise...

Tant pour les projets de création que de requalification, la commercialisation de la zone sera ainsi facilitée, le paysage et l'environnement préservés, les conditions de travail améliorées et l'image de marque des entreprises valorisée.

Cet ouvrage est le fruit d'un partenariat élargi entre les services du Conseil Général concernés, du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard (CAUE 30), des établissements consulaires et technopolitains (CCI de Nîmes, CCI d'Alès, Nîmes Rhône-Cévennes Technopôle, Chambre de Métiers du Gard, des services de l'Etat (DRIRE, DDE, ADEME, DIREN)...

LE GUIDE PRATIQUE

Pourquoi ?

Une “ Zone d’Activités Economiques“, siglée ZAE définit toute concentration de bâtiments industriels ou de bureaux dans un même site et peut se présenter sous de multiples formes : zones artisanales, zones industrielles, zones commerciales, parcs d’affaires, parcs technologiques ...

C’est un secteur économique qui a sa propre logique urbanistique : il occupe de vastes territoires, s’implante en des lieux privilégiés et s’exprime dans des bâtiments de grande dimension.
C’est aussi un secteur économique qui peut produire des déchets et générer des nuisances.

L’implantation d’une zone d’activités constitue un évènement important et irréversible dans un site.

Les espaces d’activités sont des lieux de production et d’échange, mais aussi des lieux de vie pour les personnes qui y travaillent, des éléments du paysage que nous côtoyons. Ils constituent des lieux d’identité territoriale pour les entreprises comme pour les collectivités qui les accueillent.

Il s’agit, à travers ce guide pratique, d’initier une démarche de qualité des ZAE.

L’objectif du guide : inciter à

° améliorer la qualité environnementale des sites d’accueil

° concilier développement économique et protection de l’environnement

° initier une démarche de qualité pour toute création de zone d’activités et pour toute reconversion et réhabilitation de zone existante

° promouvoir l’image du Département

° favoriser l’accueil et le développement des entreprises

° mobiliser les différents acteurs autour d’objectifs communs

° assurer la pérennité des aménagements et des actions menées sur la zone

° pérenniser l’investissement des entreprises et conforter leur image

LE GUIDE PRATIQUE

Mode d'emploi

Le guide pratique concerne les projets de création de zones d'activités comme les requalifications de zones existantes.

Il s'adresse à l'ensemble des acteurs de l'aménagement:
- les élus
- les aménageurs
- les concepteurs
- les chefs d'entreprises

Il met l'accent sur :

- la prise en compte :
  ° des critères paysagers
  ° de la qualité architecturale
  ° de la maîtrise des pollutions et nuisances

- la réflexion à mener au cours des différentes étapes de vie du parc d'activités : de sa conception à sa reconversion éventuelle en passant par son aménagement et sa gestion

- la nécessité pour les maîtres d'ouvrage de s'entourer de professionnels qualifiés le plus en amont possible

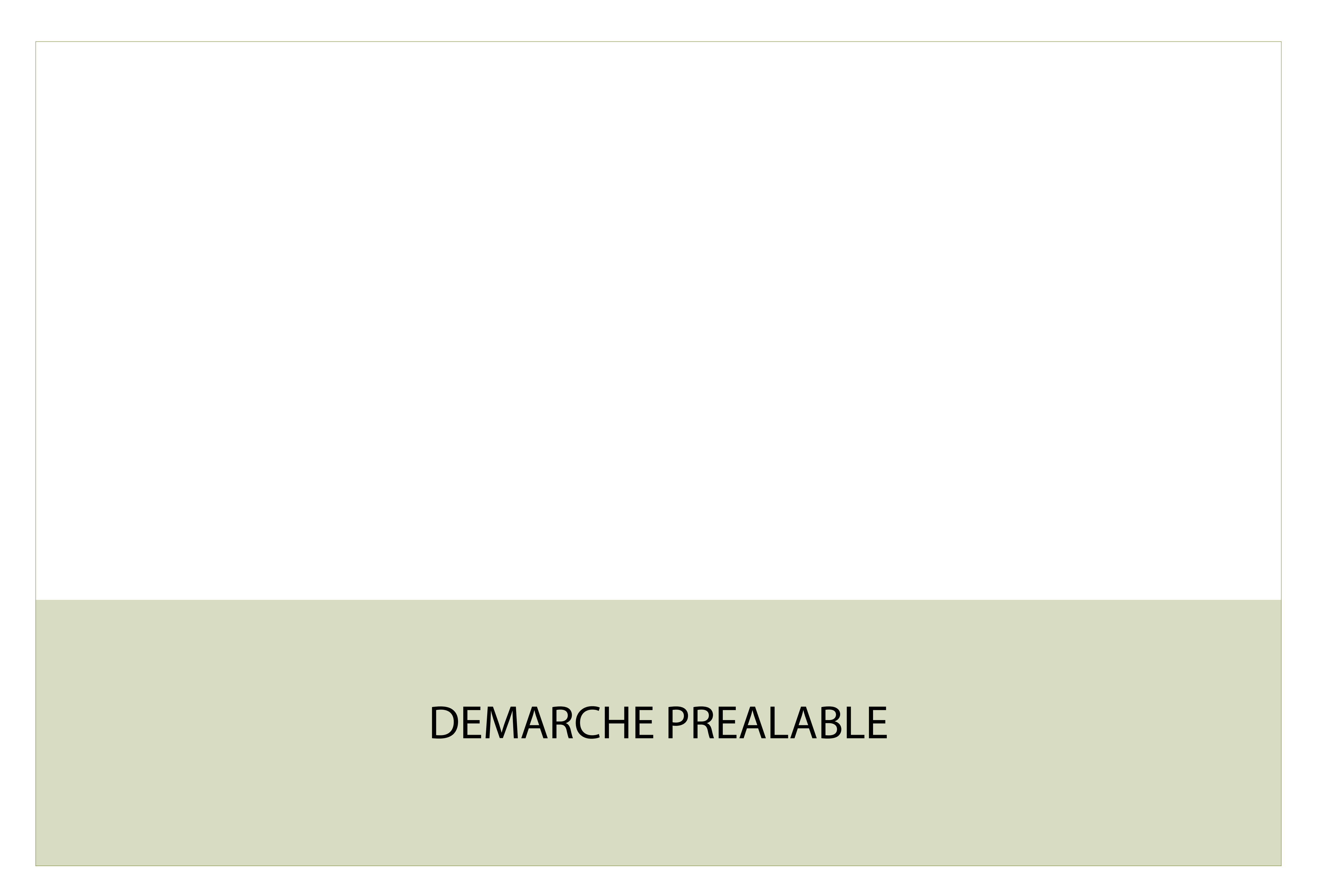
- l'intégration des ZAE dans le paysage.

Ce guide illustré, non réglementaire, se veut un document d'information et de sensibilisation pour les aménageurs, les collectivités et les entreprises. Il porte tant sur la qualité urbanistique et environnementale de la zone que sur la qualité architecturale et paysagère des projets individuels, ainsi que sur la réduction des pollutions et nuisances.

L'assistance du CAUE du Gard peut être demandée par tous les acteurs et à toute étape du projet de zone d'activités.

SOMMAIRE

SOMMAIRE



DEMARCHE PREALABLE

DEMARCHE PREALABLE

Intégrer le concept développement durable

Comme tout projet d'urbanisme et de construction, les zones d'activités sont à concevoir désormais dans l'idée d'un développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes.

Le "développement durable" est un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Il s'appuie sur trois principes essentiels :

- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie

- l'équité et la cohésion sociale

Il exprime la recherche d'un équilibre entre développement économique, progrès social et protection de l'environnement.

Pour qu'un développement soit durable, il doit réduire au minimum ses conséquences sur l'environnement et procurer de façon équitable une amélioration de la qualité de vie, et cela dans une perspective temporelle longue.

La réalisation du développement durable s'appuie sur le respect de principes fondamentaux :

- la prévention " Mieux vaut prévenir que guérir"
- la précaution "Ne pas attendre l'irrémédiable pour agir"
- la responsabilité " Celui qui dégrade doit réparer"
- une gestion sobre et économe "Qui veut voyager loin ménage sa monture et réduit ses gaspillages"
- la participation " Tous concernés, tous décideurs, tous acteurs"

Pour les entreprises, comme pour les aménageurs et les concepteurs, le développement durable signifie se doter d'une conscience environnementale en adhérant à ces principes.
Elles doivent alors s'inscrire dans une croissance à long terme qui prend en compte le caractère limité des ressources et les effets de cette croissance en matière de pollution, de nuisances ou de déséquilibres (écologiques, économiques et sociaux).

DEMARCHE PREALABLE

S'orienter vers une démarche intercommunale

90 % du territoire gardois est couvert par des plans d'urbanisme locaux (PLU/POS).
La plupart des communes réserve à travers ces documents des terrains pour l'accueil d'activités, réalise des investissements importants et s'expose à des risques d'échec en matière de commercialisation.

Une telle démarche a induit la multiplication de petites zones d'activités qui ne sont souvent que partiellement occupées, souvent par des activités hétérogènes, créant un certain mitage et dégradant les paysages.

L'existence de telles zones entraîne un gaspillage de l'espace et traduisent une incohérence sur le plan de l'aménagement du territoire.



Pist Oasis - Alès : une zone d'activités intercommunale

En outre, les facteurs d'attractivité répondent à des critères économiques (accessibilité, équipements, proximité du lieu d'habitat, coût...) et subjectifs (appréciation d'un paysage...) qui ne sont pas toujours adaptés à l'offre communale car ils relèvent davantage d'une réflexion et d'un nécessaire aménagement à l'échelle intercommunale.

Les zones d'activités ne devraient désormais être pensées qu'à l'échelle intercommunale, ce qui permettrait de :

- mieux étudier l'ensemble des sites potentiels et choisir le ou les plus opportuns

- concevoir des projets diversifiés et complémentaires ayant une vocation affirmée

- limiter le nombre de parcs d'activités et par là même leur impact sur l'environnement

- mieux assurer leur création et leur gestion, grâce à des structures intercommunales

- regrouper les moyens financiers pour réaliser un projet de qualité et le commercialiser dans de bonnes conditions

- bénéficier de financements spécifiques aux structures intercommunales

- créer une dynamique intercommunale autour de l'emploi et de la création d'activités.

Il conviendra de s'appuyer sur les structures intercommunales existantes ou d'en mettre en place des nouvelles, de préférence à fiscalité propre comme les communautés de communes qui permettent de percevoir des recettes fiscales.

DEMARCHE PREALABLE

Bien choisir le site

Ces espaces de distribution et de commercialisation s'expriment généralement dans des territoires et des bâtiments de grande dimension. Par leur multiplication et leur dispersion, ils ont un réel impact dans le paysage.
Le développement industriel et commercial ne doit plus être synonyme de mitage et ne devrait plus menacer les qualités paysagères de notre département.

Le choix d'implantation d'un secteur d'activités est déterminant car il bouleverse le contexte communal et intercommunal, tant dans son fonctionnement et ses aspects économiques et sociaux que par la création d'un nouveau paysage.

Le choix du site doit répondre à plusieurs exigences. Il doit :

- prendre en compte l'offre actuelle et la rapprocher de la demande, pour optimiser les perspectives de commercialisation du site

- résulter d'un réflexion intercommunale

- prendre en compte la nature des activités pressenties et les surfaces nécessaires, ainsi que leur compatibilité avec la proximité d'un centre-bourg ou de quartiers résidentiels

- tenir compte des contraintes des Porter à connaissance (zones inondables, ZNIEFF, ZICO, mouvements de terrains, sites archéologiques etc...)

- prendre en compte plus largement les critères environnementaux tels que le paysage, la patrimoine bâti, les ressources en eaux, les risques naturels (incendies, inondabilité...), les conditions climatiques, les milieux (faune, flore, espèces protégées)

- répondre à la demande des entreprises dont les critères d'implantation et d'attractivité sont multiples : urbanistiques, économiques, sociaux, financiers, géographiques, environnementaux ...

Le PLU, outil au service du projet communal et intercommunal, est le document qui régit le choix du site. Il doit justifier et argumenter ce choix, tant en terme économique que paysager.



Pôle mécanique - Alès (circuit automobile et moto) : une intégration paysagère réussie

L'ETUDE DE FAISABILITE

Une fois le site choisi, il convient d'engager une étude de faisabilité qui requiert des compétences multiples (géomètres, paysagistes, urbanistes, architectes, économistes, hydrauliciens, aménageurs...).
Cette étude comprend plusieurs parties.

L'ETUDE DE FAISABILITE

L'étude de marché

L'étude de marché a pour objet de positionner le projet par rapport aux enjeux macro (régionaux, voire interrégionaux) et micro-économiques (intercommunaux), de démontrer la légitimité économique du projet de territoire et de mesurer l'impact économique et paysager attendu de l'opération.

Plusieurs phases doivent donc ainsi être successivement abordées :

1- Définir les enjeux stratégiques du projet
Il s'agit là d'établir un diagnostic "forces - faiblesses" du territoire, en prenant en compte ses principales aires d'influence (tendances des demandes d'implantation d'entreprises, secteurs concernés, critères d'implantation ...).

2 - Situer le projet par rapport à ses marchés concurrentiels
Il s'agit, à partir de l'évolution des marchés dans les zones d'activités du périmètre, d'analyser l'offre et la demande en immobilier d'entreprise, ainsi que les contraintes de la création éventuelle d'un nouveau site (prix de marché du foncier et fiscalité comparative).

3 - Analyser les atouts et handicaps économiques du site de la ZAE par rapport à son environnement

4 - Analyser les facteurs-clés de succès de l'opération
A ce stade de la démarche, il faut pouvoir répondre aux questions suivantes :
- le projet de création de zone intercommunale est-il économiquement viable ?
- quel est le dimensionnement de la zone à prévoir (taille des lots, etc...) ?
- quels sont les produits envisageables en immobilier d'entreprise ?
- quelles sont les activités-cibles pour quel type de clientèle ?
- quels sont les modes de commercialisation et de communication envisageables ?

5 - Quel est l'impact potentiel du projet de ZAE ?
Cette étape permet de mieux cerner les retombées économiques du projet en terme de recettes fiscales induites, de créations d'emplois, de besoins en transport et de demande en logements.

Les principaux critères d'implantation des entreprises par ordre décroissant sont :
- la zone de chalandise (l'entreprise doit être au plus près de sa clientèle présente et future)
- les infrastructures existantes (accessibilité de la zone)
- l'image du site (paysage, qualité, homogénéité, entreprises voisines)
- la sécurité du site (gardiennage ...)
- le foncier disponible
- le prix du foncier
- les aménagements et services communs
- les aides publiques
- le partenariat (souhait d'accompagnement dans la démarche)
- la fiscalité locale



Etude de marché réalisée par PMConsultant, à la demande de la communauté de communes Rhony-Vistre-Vidourle

L'ETUDE DE FAISABILITE

L'étude environnementale

Elle met en avant toutes les potentialités du site.
Elle doit aborder :

- le paysage (relief, végétation et divers éléments du paysage construits ou naturels, perceptions du site...)

- les données urbanistiques (accès existants, liaisons routières et ferroviaires, assainissement...)

- les données géotechniques (sol, sous-sol, perméabilité, permettant de mesurer les risques en cas d'activités polluantes)

- les données climatiques (pluviométrie, ensoleillement, températures...)

- les données hydrauliques (étude des bassins versants, écoulement des eaux pluviales, permettant de prévoir les bassins de rétention et fossés...)

- les données réglementaires (éléments du Porter à Connaissance et risques naturels, connaissance du règlement du PLU, existence ou non de sites inscrits ou classés, de ZNIEFF ...)





Etude environnementale du projet de création d'un "District" de la céramique à Fournès : sont pris en compte la géographie du site, son environnement économique, l'analyse de la circulation, l'analyse paysagère et environnementale, les réseaux existants ...

L'ETUDE DE FAISABILITE

L'avant-projet

A partir de l'étude de marché et de l'étude environnementale ou encore de l'évaluation des besoins et de la prise en compte des contraintes et des potentialités du site, il est possible d'établir l'avant-projet.

L'avant-projet est la première expression graphique du projet. Il définit le parti d'aménagement. Il traduit la première forme urbaine de la future zone d'activités .

Il imagine :

- l'organisation de la voirie (primaire)

- la taille des lots (qui pourra évoluer cependant en fonction des demandes des entreprises)

- l'organisation globale des masses bâties (hauteurs , emprises , marges de recul et alignement des façades...)

- l'emplacement des espaces communs (places, parkings)

- la présence du végétal sur les parties publiques

- les emplacements des équipements publics (aires de tri des déchets, transformateur, station d'épuration, signalétiques, pépinières d'entreprises...)

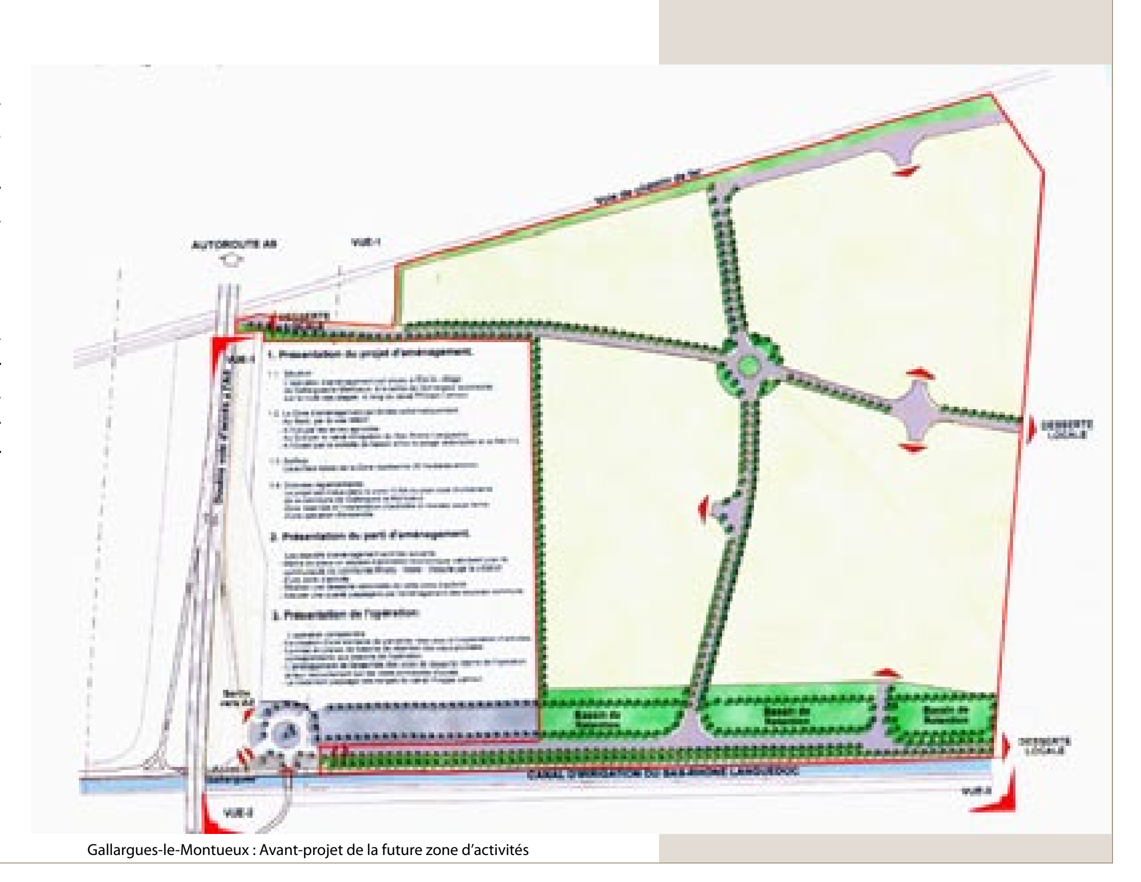
- les conditions d'alimentation en eau potable

- le mode de collecte et de traitement des eaux usées

- les extensions possibles, etc ...

C'est la forme urbaine, prédéfinie dans ce document qui va véritablement donner l'image du parc d'activités.

Il est important d'en prévoir une simulation volumétrique, par montage photo, dessin ou maquette, pour mieux commercialiser les lots.



Gallargues-le-Montueux : Avant-projet de la future zone d'activités

L'ETUDE DE FAISABILITE

La prise en compte de l'Amendement Dupont

Les entrées de ville accueillent souvent les zones d'activités. Elles ne doivent plus être concues comme de simples vitrines commerciales. Elles doivent intégrer une démarche qualitative car elles offrent la première image de la ville.

L'amendement Dupont du 2 février 1995, dit 'Loi Barnier" vise à protéger les paysages le long des axes à grande circulation et à l'entrée des villes.
Il intervient dans le choix du site et l'élaboration du plan directeur. Il fixe des principes de qualité.



ZA Terres de Camargue - Aigues-Mortes : l'aménagement paysager le long de la R.D. 62 répond aux contraintes de la loi Barnier et permet de mieux intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage



Rocade Sud -Alès : un traitement végétal de la zone non aedificandi qui devient un espace tampon entre la voie et la zone d'activités

Cette contrainte réglementaire est à prendre en compte dans tout projet d'aménagement se situant sur des espaces urbanisables mais non encore bâtis, situés en bordure des voies importantes et appelés à jouer le rôle d'entrée de ville.

Elle impose un recul des bâtiments de 75 mètres (routes départementales) ou 100 mètres (voies express et autoroutes) par rapport à l'axe de la voie, emprise inconstructible qui peut être diminuée s'il y a projet urbain.

Le projet urbain ne doit pas pour autant se traduire par une simple contre-allée ou un bassin de rétention réduit à un large fossé enherbé, éléments de paysage bien "pauvres" et pourtant trop souvent constatés.

Il doit faire l'objet d'une véritable réflexion d'aménagement car il est destiné à créer des entrées de ville de belle qualité paysagère et urbanistique.

LE PROJET D'AMENAGEMENT

A ce stade du projet, des contrats de maîtrise d'oeuvre sont établis avec une équipe de conception (architecte, paysagiste, urbaniste) et un bureau d'étude technique.
Il est souhaitable, pour des raisons de coût et de cohérence, que ce soit le bureau d'étude ayant établi l'étude de faisabilité qui réalise ce projet.
Le parti général d'aménagement va définir la composition urbaine du nouveau quartier, à partir des principes suivants .

LE PROJET D'AMENAGEMENT

L'organisation de la voirie

Le tracé viaire devra :

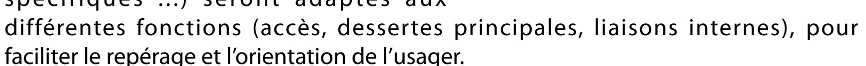
- être correctement relié aux voies existantes et établi en prévision du raccordement aux voies futures, inscrites dans le schéma routier départemental et communal

- établir une continuité avec les quartiers périphériques, résidentiels ou commerciaux,

- être dessiné en cohérence et en harmonie avec le relief et la morphologie du site

- être calibré en fonction du type et de la répartition des activités pressenties ainsi que du trafic envisagé

- être organisé et hiérarchisé en différentes voies de gabarits distincts.
Les traitements (voies uniques ou séparées, contre-allées, largeurs) et leur aménagement paysager (plantations spécifiques ...) seront adaptés aux différentes fonctions (accès, dessertes principales, liaisons internes), pour faciliter le repérage et l'orientation de l'usager.





ZAE Grand Angles - Les Angles : la desserte principale, d'un gabarit important, permet une lecture aisée du site

- ne pas présenter de voies en impasse

- intégrer des aménagements pour les déplacements "doux", tels que les pistes cyclables et les cheminements piétons, en continuité avec les réseaux existants

- prévoir la mise en place de desserte en transport collectif (quand ils existent) dès la réalisation des premières activités

- comporter plusieurs entrées et sorties. La présence de plusieurs accès est en effet nécessaire, d'une part pour la fluidité du trafic, d'autre part pour instaurer des parcours à l'intérieur du site.

- permette une identification claire de l'entrée au site et des accès aux parcelles

- être traité avec des matériaux et revêtements esthétiques et adaptés au trafic prévu

Les plateformes de chaussée et de stationnement devront respecter au maximum le terrain naturel afin de limiter les terrassements, en déblai comme en remblai.

Les structures seront adaptées au trafic envisagé : chaussée lourde pour les circulations intenses de poids lourds, chaussée légère pour les circulations de véhicules légers, chaussée drainante pour éviter l'imperméabilisation du sol...



Parc Georges Besse - Nîmes : les voies secondaires, plus réduites, offrent une autre ambiance



ZA La Condamine - Vauvert : la voirie, établie en prévision de l'extension de la zone, se prolonge désormais parmi les nouveaux bâtiments

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Les parcs de stationnement

Des aires de stationnement doivent être aménagées sur le domaine public, en complément des parkings privés de chaque entreprise.

Dotées d'une capacité d'accueil suffisante, elles permettent de satisfaire les besoins en place et d'éviter ainsi la saturation et les encombrements devant les bâtiments.
Certaines seront réservées aux véhicules légers, d'autres aux camions.

Les dessertes de bus, en interactivité avec le stationnement, sont à prendre en compte dans le calcul des surfaces nécessaires de parking.

Ces aires de stationnement jouent un rôle d'appel vis-à-vis de l'usager. Elles devront être judicieusement réparties sur l'ensemble du parc (entrée du site, au coeur de la zone, ponctuellement le long des voies ...).

Dans les zones à activités tertiaires, les parkings peuvent être communs à plusieurs entreprises et contribuer alors à une meilleure utilisation de l'espace.

Toutes les aires de stationnement seront végétalisées.



Ville Active - Nîmes : une bonne cohabitation entre le stationnement, la voie et l'accompagnement végétal



Zone d'activités de l'Euze - Bagnols / Cèze : les parkings sont intégrés aux aménagements paysagers des abords et comprennent des emplacements handicapés



Agroparc - Avignon : une aire de stationnement à l'entrée du site permet de consulter aisément le plan de la zone et ses informations

LE PROJET D'AMENAGEMENT

L'organisation des masses bâties

L'impact des bâtiments industriels est prépondérant dans le paysage de la zone d'activités.

La qualité formelle de chacun d'eux peut s'évaluer séparément, mais la zone se juge aussi et pour beaucoup dans leur capacité à coexister harmonieusement dans une lecture d'ensemble.

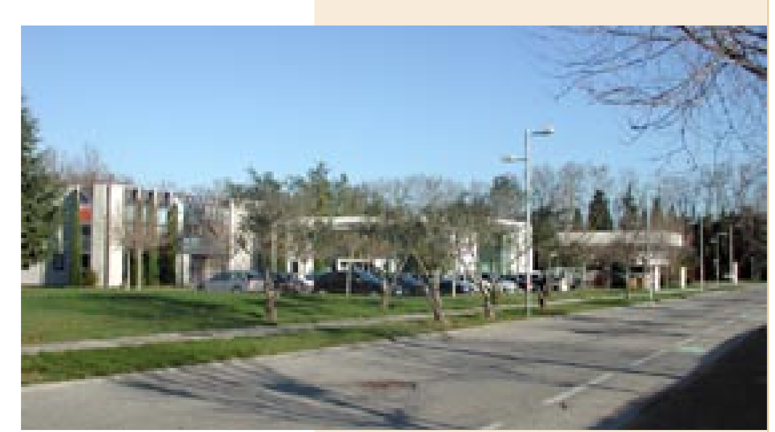
Si la densité d'occupation du sol est liée au type d'activité à implanter et si la répartition des masses bâties est subordonnée à l'organisation de la voirie et aux besoins des entreprises (effet vitrine, stationnement, nuisances éventuelles - bruit, risque de pollution ...), la coexistence de l'ensemble des bâtiments ne peut être réussie que par quelques règles qui prennent en charge complètement ou partiellement les marges de recul par rapport aux voies, les alignements des façades, la hauteur et la dimension des volumes ainsi que les variations architecturales des façades.

Ces règles doivent permettre d'aboutir à un équilibre esthétique entre les bâtiments voisins, entre espaces bâtis et espaces non bâtis, entre taille du bâtiment et taille du lot.

La zone d'activités ne doit pas paraître hétérogène, ni monotone et sans modulation. Elle doit présenter un aspect globalement maîtrisé.



Ville Active-Nîmes : un alignement des bâtiments et des parkings sous auvent, en façade de voie, participent fortement à l'unité d'ensemble



Agroparc-Avignon : le parti d'aménagement paysager des espaces libres entre la voie et les bâtiments, additionné à des contraintes de hauteur permettent de créer un paysage homogène et accueillant.

L'organisation des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition du site à la qualité du paysage interne de la zone et à son attractivité.

Ces espaces doivent être pensés dès la conception du projet. Ils doivent absolument avoir une fonction (accueil et information des visiteurs ou de la clientèle, espace végétalisé, aire de stockage...) afin d'éviter toute friche, tout espace abandonné, tout usage "sauvage" qui engendrent un désordre visuel, contraire à toute volonté d'un paysage de qualité.



Ville Active-Nîmes : de vastes trottoirs agrémentés de pelouses coucourent à la qualité urbanistique du site

LE PROJET D'AMENAGEMENT

La structuration par le végétal

Le végétal joue un rôle majeur dans la qualité de la zone d'activités. Il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, peut offrir une façade de rue harmonieuse et créer une ambiance.
Les arbres et les plantes sculptent l'espace en volume tandis que la pelouse est une couverture de sol.

Le végétal ne doit pas être pensé pour remplir les espaces délaissés par les bâtiments et les circulations, ni être réduit à un simple élément de décor.

Il participe à la composition globale de la zone d'activités et à la mise en scène de son espace, au même titre que le bâti ou la voirie.

Sa présence sur les voies, les aires de stationnement et les espaces publics offre une valeur ajoutée à des espaces souvent standardisés et peut constituer un label.



Le végétal peut être utilisé sous différentes formes :
- en alignement (le plus souvent en accompagnement des voies)
- en mail
- en arbres ou arbustes isolés
- en massifs boisés ou arbustifs
- en haies taillées ou libres, hautes ou basses
- en plantes à fleurs, en plantes tapissantes
- en pelouses...

Il permet de remplir de nombreuses fonctions :
- embellir
- intégrer le parc d'activités dans le paysage environnant
- structurer l'espace public
- renforcer la hiérarchisation des voies
- créer des points de repère, souvent absents dans les zones d'activités
- offrir une ambiance végétale
- donner une identité, une âme à la zone

et plus concrètement :
- ombrager et protéger contre le vent
- créer un isolement contre les nuisances visuelles
- marquer les limites séparatives des lots
- mettre en relief des surfaces uniformes
- atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures
- protéger les parcours piétonniers ou les bandes cyclables et y offrir confort et agrément
- réaliser des aménagements paysagers sur les espaces communs : entrées, espaces d'accueil, carrefours, parkings...

Agroparc-Avignon : la qualité paysagère et l'ambiance végétale de la zone permettent d'offrir un cadre de vie et de travail remarquable



ZAE Grand Angles-Les Angles : les massifs arbustifs accompagnent et embellissent l'entrée du parc



ZAE La Grande Terre-Aubord : oliviers et palmiers bien disposés sur une pelouse entretenue participent à la qualité paysagère du carrefour et à l'image globale de la zone

LE PROJET D'AMENAGEMENT

La structuration par le végétal

L'intérêt du préverdissement

Le préverdissement anticipe la volonté d'aménagement paysager de la zone d'activités. Il consiste à planter des arbres et des arbustes à peu de frais, immédiatement après les travaux d'infrastructures routiers et avant l'aménagement et la construction des lots, afin de gagner du temps sur la croissance des végétaux.

Il permet :
- de valoriser le site en le gérant à l'avance, dans l'attente de l'affectation et de la vente des lots qui peut prendre parfois plusieurs années
- de créer un cadre paysager ou de transformer rapidement un paysage dégradé
- d'offrir aux entreprises l'avantage de s'installer dans un cadre végétal existant.

Le préverdissement est le point de départ d'un urbanisme végétal, véritable aménagement respectueux de l'environnement.



Agroparc-Avignon : La démarche du préverdissement offre ici un paysage de grande qualité dans l'attente de l'affectation des lots

Le choix des essences

Il conviendra de choisir des essences végétales appartenant à la palette méditerranéenne. Une telle démarche présente de nombreux avantages.

Les essences méridionales :

- reflètent le caractère à la fois provençal et languedocien de notre département et renforcent ainsi l'identité végétale du parc d'activités

- sont mieux adaptées au sol, au climat et nécessitent ainsi un moindre entretien

- permettent d'éviter l'uniformité nationale et la banalité.

Le micocoulier de Provence, le tilleul argenté, le tilleul à petites feuilles, ou encore le frêne à fleurs, le pin d'Alep ou le pin pignon sont des arbres de première grandeur, d'une hauteur de plus de 15 m et d'une emprise de 8 à 10 m. Ils conviennent à des alignements d'avenues ou d'esplanades.



ZAE Grand Angles-Les Angles : l'organisation des plantations et un choix d'essences typiquement méditerranéennes structurent le site et lui confèrent une forte identité paysagère

Le mimosa, l'albizzia, le savonnier, le zelcova, le chêne vert ou l'érable champêtre sont des arbres de deuxième grandeur, d'une hauteur de 8 m maximum et d'une emprise de 6 à 8 m. Ils conviennent à des alignements de voies secondaires ou de placettes.

La démarche d'un urbanisme vert vise autant à créer un cadre agréable qu'à poser les bases d'une cohérence visuelle, au même titre que des recommandations architecturales.

Enfin, il est conseillé de réserver une somme réaliste aux plantations, cela ne devant pas être considéré comme un surcoût, compte tenu des retombées commerciales.

LE PROJET D'AMENAGEMENT

L'entrée du site


ZA Les Milliaires-Beaucaire : l'entrée de la zone est identifiée par un traitement paysager spécifique du rond point et de ses abords

L'entrée du site est la première image de la zone d'activités, elle représente sa vitrine et a trois rôles à jouer.

Elle doit :

- être visible depuis la voie d'accès et pour cela comporter un signal de reconnaissance (panneau, logo, sculpture, aménagement spécifique...)

- permettre aux visiteurs et usagers de s'informer et de s'orienter.
Un panneau comportant le plan de la zone et précisant la liste et la localisation des entreprises est ici nécessaire.
Cette information doit pouvoir être accessible aux véhicules légers, comme aux poids lourds ou aux piétons et cyclistes. Une aire de stationnement adaptée devra y être aménagée.
Un bureau d'accueil, accompagné de services divers (téléphone public notamment) pourra être mis en place.

- être particulièrement valorisée pour affirmer d'emblée l'identité de la zone, pour offrir dès l'accès au site confort et agrément, pour inciter les visiteurs à s'avancer et ainsi contribuer positivement à l'image de marque des entreprises.

- être traitée comme une transition visuelle entre le parc d'activités et son environnement proche.

L'entrée du site devra ainsi faire l'objet d'un aménagement spécifique, dès la conception du projet.


ZI des Estroublans-Vitrolles : le plan de la zone et une borne électronique peuvent être consultés en toute sécurité à l'entrée de la zone

Il est également conseillé de prévoir plusieurs entrées et sorties distinctes. La présence de plusieurs accès est en effet nécessaire, d'une part, pour la fluidité du trafic, d'autre part, pour instaurer des parcours à l'intérieur du site.


ZA Georges Besse-Nîmes : le plan de la zone, implanté sur un rond-point, est un signal à l'entrée du parc

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le mobilier urbain et les réseaux

Le mobilier

Le mobilier urbain est aussi un élément de composition de l'espace qui sert à l'identification et à la valorisation de la zone d'activités.

Bornes lumineuses, réverbères, abribus, barrières, plots, supports de panneaux d'informations et de signalisation, panneaux de jalonnement, signaux, cabines téléphoniques, bancs, corbeilles, transformateurs électriques, locaux pour conteneurs etc... sont les multiples éléments de détail qui représentent le mobilier urbain.

Aussi divers et variés soient-il, ils doivent adopter entre eux un aspect homogène et cohérent par rapport aux autres composantes de l'aménagement du site, afin de s'intégrer le mieux possible à la trame bâtie et végétale de la zone.

Les caractéristiques du mobilier urbain peuvent être définies dans le cahier des charges de la zone.
Il doit être choisi dans une gamme esthétique, facile d'entretien et robuste.

Les éléments du mobilier assurent à la fois une fonction utilitaire et esthétique. Ils participent à la sécurité routière de la zone, ainsi qu'à la sécurité des usagers. Ils jouent un rôle de signal et de repère, ils contribuent au bon fonctionnement du lieu, ils participent au confort et à l'agrément du parc. Ils créent une ambiance et peuvent mettre en valeur certains éléments du site.

Le mobilier d'éclairage doit être implanté de manière à ne laisser aucune zone d'ombre.



Ville Active-Nîmes : la zone est caractérisée par une grande homogénéité des bornes et des glissières de sécurité



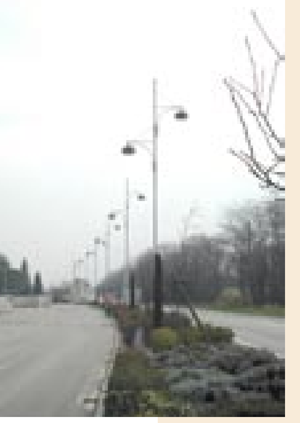
Ville Active-Nîmes : le design des abri-bus est en harmonie avec les autres éléments du mobilier urbain

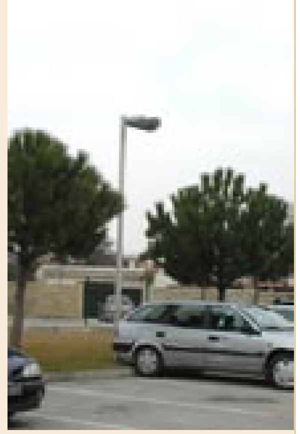


Ville Active-Nîmes : un choix particulier et une bonne intégration des corbeilles

Les réseaux aériens

Il est indispensable de prévoir l'enfouissement du réseau d'électricité et du réseau téléphonique, sur le domaine public comme sur le domaine privé.
L'aménageur de la zone devra prendre des contacts préalables avec les établissements publics concernés (EDF-GDF, France Telecom).





ZA de l'Euze-Bagnols/Cèze : les luminaires sont adaptés aux usages (voirie, stationnement) et choisis dans un souci d'harmonie

LE PROJET D'AMENAGEMENT

La signalétique



ZI de L'Ardoise-Laudun L'Ardoise : le plan de la zone et la liste de toutes les entreprises sont affichés à l'entrée du site

La signalétique doit répondre à deux objectifs :
- annoncer l'existence du parc d'activités et les entreprises qui y sont implantées
- permettre à l'usager de s'informer, de se repérer et de s'orienter.

Lorsque les affichages publicitaires ou les préenseignes sont accumulés de façon démesurée en un même lieu, en bord de route, à l'entrée de la zone ou à l'intérieur, ils induisent une image dégradée qui nuit autant au prestige de la zone qu'à la lisibilité du message publicitaire.
La publicité, souvent hors d'échelle conduit à un paysage destructuré et agressif, gomme l'effort architectural et paysager, engendre la banalisation et annule l'effet escompté: on ne la lit plus.

La signalétique et la publicité doivent être pensées et traitées à l'extérieur de la zone (panneaux routiers), à l'entrée (effet signal) et à l'intérieur du parc.

Elles doivent permettre une lecture rapide depuis un véhicule. En outre, leur regroupement dans des "Points d'information", dotés d'un plan de la zone, d'une aire de stationnement et d'une cabine téléphonique, facilite l'orientation des usagers.



Kilomètre Delta-Nîmes : les pré-enseignes, rassemblées sur un même support, permettent d'éviter l'anarchie et l'encombrement visuel des panneaux en bordure de voie

La limitation du nombre et de la taille des panneaux, la hiérarchisation et la clarté des renseignements ainsi que l'harmonie des supports, des couleurs et des lettrages améliorent tant la lecture de l'information que l'image des parcs d'activités (et en l'occurrence celles des entrées de ville).

Dès le début, les rues du parc doivent être dénommées, par des noms significatifs, en évitant des numéros à l'américaine.
Le traitement cohérent de la signalétique représente implicitement un important critère de qualité.

Une charte graphique des différents éléments de signalétique devra être élaborée.

Des prescriptions (dimensions, emplacements préférentiels ...) pourront être intégrées dans le cahier des charges de la zone.

La signalétique d'un parc d'activités nécessite un entretien et une mise à jour régulière, qu'il importe de prévoir dans le budjet de fonctionnement.



ZA Roberval-Kennedy-Nîmes : les pré-enseignes sont associées aux boites aux lettres sur un support signal

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Les services et espaces de vie

Dans la recherche d'une qualité de vie, d'une convivialité et d'une dynamique à la zone, peuvent être offerts des services de qualité répondant aux attentes et besoins des utilisateurs de la zone.
Ces services et espaces de vie permettront en outre de développer des synergies et des relations et d'optimiser le potentiel de l'entreprise et de l'individu.

Ils peuvent se traduire notamment par la mise en place d'équipements tels que :



ZI des Estroublans-Vitrolles : Le parc s'est doté d'un centre de vie offrant de nombreux services aux usagers des lieux. Il abrite notamment une antenne de la CCI.

- un restaurant, une cafétéria, un snack ... Le type de structure à implanter dépend des catégories de personnel et de leur nombre.

- une ou plusieurs aires de pique-nique ombragées. Celles-ci sont l'occasion pour les employés de quitter leur lieu de travail le temps d'un repas. Ces aires sont aussi utilisées par d'autres usagers durant les week-end.

- des bancs. Ceux-ci doivent être judicieusement disposés.

- des pistes cyclables et des cheminements piétons

- des transports collectifs. Les entreprises, payant le versement transport, peuvent bénéficier d'un service de transport en commun, avec des rotations de bus adaptées aux horaires de travail.

- une banque et/ou un distributeur de billets. Les horaires de la banque sont à adapter (ouverture entre 12 h et 14 h).

- une station service. Sa présence est nécessaire pour le personnel et pour le bon fonctionnement des entreprises. Le paiement par carte automatique 24h/24 ainsi que l'entretien des véhicules sont des services supplémentaires qui améliorent encore la qualité de vie de la zone.

- des commerces. Ceux-ci sont à localiser dans le centre de vie qui doit être situé de façon stratégique dans la zone.

- un service lié à la sécurité. La sécurité peut être assurée par un système de surveillance des accès (rondes de police, gardiennage commun...).



Europole de l'Arboix-Aix-en-Provence : quelques tables et bancs installés dans les espaces extérieurs de l'entreprise permettent aux salariés de se réunir et de déjeuner dehors.

- une crêche. La présence d'un service de ce type limite les déplacements.

Attention, la mise en place de certains de ces services n'est envisageable qu'à partir d'un certain seuil d'utilisateurs.

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Les réseaux secs

L'électricité

Les réseaux électriques seront conçus en boucle, ce qui permet une optimisation de l'alimentation.

Les lignes électriques Moyenne Tension seront installées par EDF jusqu'aux tranformateurs situés en limite ou dans l'emprise des espaces publics du parc d'activités (à la charge du maître d'ouvrage dans certains cas).
Le réseau d'alimentation Basse Tension des transformateurs jusqu'en limite de lots sera à la charge du maître d'ouvrage.

L'éclairage du parc est le premier poste en terme d'électricité.
La recherche d'une économie de consommation, de la sécurité et du confort des lieux repose sur un choix de luminaires de qualité, de lampes performantes, d'espacements adaptés, sur l'utilisation de ballasts électroniques, de régulateurs et variateurs de puissance et par une gestion cohérente de l'éclairage.

Les télécommunications

Parmi les différents types de réseaux :
- le réseau téléphonique commuté est adapté aux besoins des petites entreprises, artisanales ou commerciales
- le réseau Numéris permet le transfert d'images, de sons, de fichiers, l'usage de visioconférences, ainsi que l'accès ou la création de réseaux
- le réseau cablé en fibres optiques (réseau haut débit) est un équipement stratégique, incontournable pour les parcs d'activités technologiques . Il devrait faire l'objet d'une généralisation progressive sur tous les sites d'accueil de notre territoire.

La desserte en téléphone sera réalisée depuis le réseau France Telecom ou autre réseau agréé jusqu'en limite des lots et comprendra le raccordement du génie civil (fourreaux, chambres, terrassements) qui sera à la charge du maître d'ouvrage.



Parc Georges Besse-Nîmes : sur les conseils de l'IDATE (Institut de l'Audiovisuel et des Telecom en Europe), son réseau cablé haut débit en fibres optiques avait été prévu dès la conception de la zone.

LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le règlement

Le règlement est le document écrit du projet.

Il détermine les règles d'aménagement et d'urbanisme applicables sur la zone, en complément des documents graphiques dont il est indissociable.

Le règlement permet de définir notamment :

- les types d'activités autorisées
- les emprises maximum dans lesquelles devront s'implanter les bâtiments
- le dimensionnement des voies
- les règles d'alignement des façades et éventuellement de continuité du bâti
- les règles maximum de hauteur
- la volumétrie des bâtiments
- l'aspect extérieur des constructions
- le type d'enseignes et leur implantation
- le traitement des clôtures, entrées et murs techniques
- les surfaces de stationnement
- l'aménagement des espaces libres



Europole de l'Arboix - Aix-en-Provence : afin de créer une forte ambiance végétale et de souligner l'identité méditerranéenne du site, le règlement de la zone a imposé la conservation maximale de la végétation existante.

- le traitement végétal le long des voies, des espaces communs, des parkings, des limites de parcelle... et le choix des essences
- l'aménagement des locaux à ordures et déchets
- l'enterrement des réseaux
- les conditions d'alimentation en eau potable
- le mode de collecte et de traitement des eaux usées

Ce règlement, intégré dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme), permettra de rédiger le cahier des charges de la zone.

Pour la prise en compte des risques industriels, le règlement impose la maîtrise de l'urbanisation autour de l'activité à l'origine du risque.
L'étendue du périmètre des zones de sécurité est établie à partir de l'étude de danger, règlementaire.



Europole de l'Arboix-Aix-en-Provence : l'intégration des compteurs électriques par le végétal, inscrite dans le règlement du parc, a permis d'obtenir un résultat paysager intéressant.

LES REQUALIFICATIONS DE ZONES D'ACTIVITÉS

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Le constat

Plus de 96 zones d'activités sont, à ce jour, recensées sur le département du Gard. Elles se localisent principalement à la périphérie des grandes villes, le long des axes routiers et dans les communes rurales.

Les zones d'activités concentrent une part croissante du tissu économique car les entreprises s'orientent de plus en plus vers ces espaces.

Nombreuses sont celles qui n'ont pas fait l'objet d'une réflexion suffisante avant leur réalisation. Elles restent en général sous-occupées dans les communes rurales.
En outre, aucune zone d'activités intercommunale, réalisée à ce jour, n'est recensée dans le département.

Les choix d'implantation se sont souvent faits au gré des opportunités foncières et de la grande tolérance des documents d'urbanisme et non à la lumière d'une analyse du territoire et des besoins. Les aménagements ont souvent été réalisés dans une logique du moindre coût et de rentabilité immédiate et non dans une démarche respectueuse de l'environnement pourtant gage de réussite.

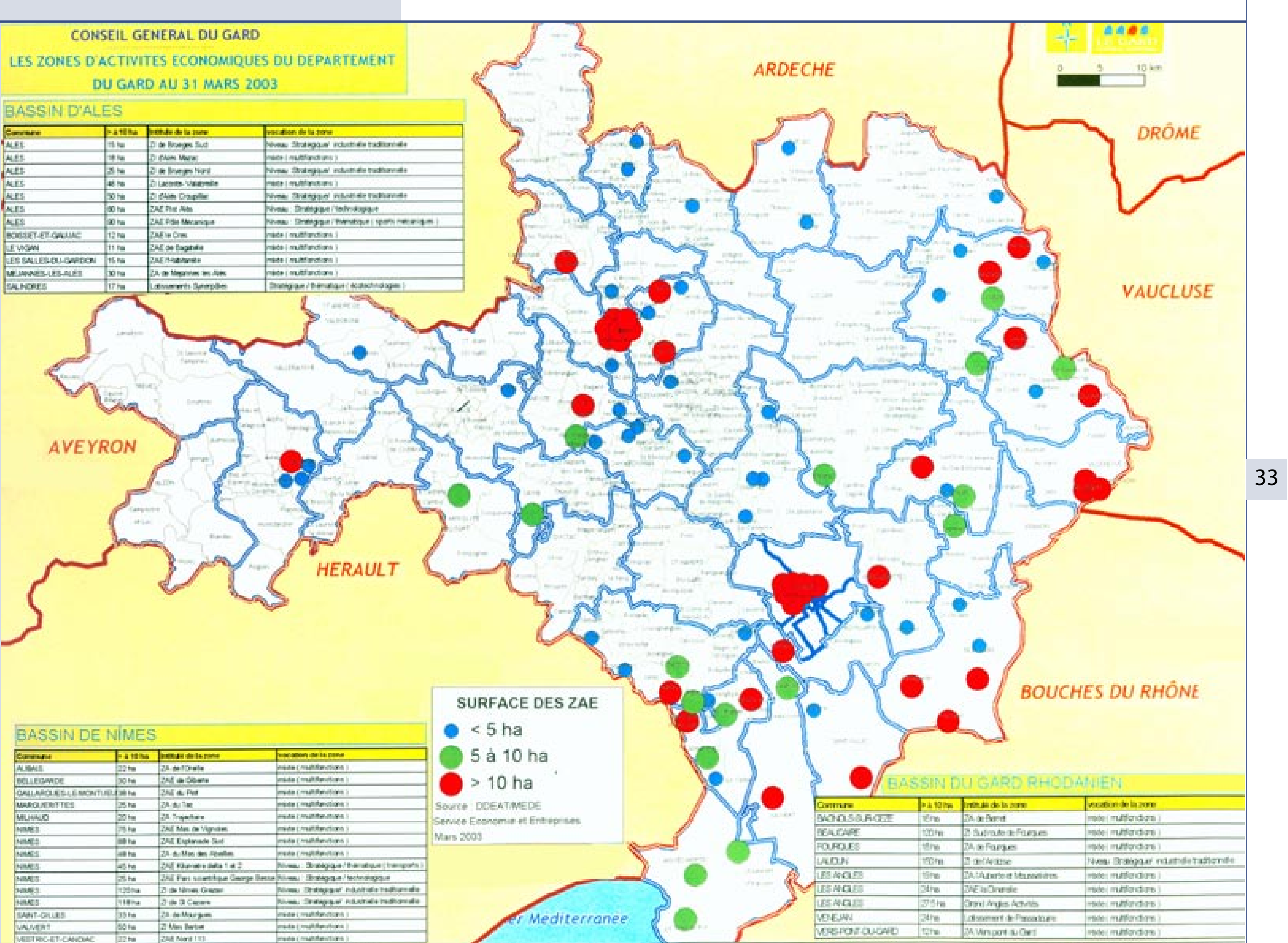
Ces équipements, sans véritable conception, présentent de fait des faiblesses en matière d'aménagement. Certaines zones se trouvent dans un état de dégradation mettant en péril le paysage et la rentabilité économique du site.

Il en résulte un paysage banalisé, affectant fortement l'image de notre département.

Parmi les dysfonctionnements observés, les plus récurrents sont :

- mauvais état de la voirie
- espaces délaissés, en friche, tant publics que privés
- entretien des plantations existantes faible ou nul
- absence de plantations
- absence de trottoirs, accotements sauvages
- stationnement anarchique
- fort impact visuel des stockages
- clôtures inexistantes ou dégradées
- signalétique défectueuse ou disgracieuse
- mobilier urbain absent, dégradé et peu esthétique
- faible qualité architecturale

LA REQUALIFICATION DES ZAE



Répartition des Zones d'Activités Economiques dans le département du Gard

LA REQUALIFICATION DES ZAE

La démarche de requalification

Seule la prise de conscience de la banalité de certaines implantations existantes pourra conduire à une volonté de réaménagement.

Les communes, comme les entreprises, tireront bénéfice de la requalification d'une zone d'activités.

Celle-ci a pour objectif de :
- mieux vendre le reste de lots disponibles
- éviter certaines délocalisations d'activités
- rendre le site plus attractif pour les entreprises
- valoriser l'image des entreprises et celle de la commune
- offrir des locaux et des services mieux adaptés à l'évolution des entreprises.

Au delà d'aménagements spécifiques répondant aux besoins propres au site, le travail de requalification consistera à réaliser un diagnostic des lieux et à établir un projet visant notamment à :

- améliorer la lisibilité de la zone et l'orientation de l'usager
- restructurer l'espace public
- limiter l'impact des nuisances visuelles
- retraiter l'effet de vitrine et des entrées
- rendre plus attrayant lieux d'information et signalétique
- assurer un nouvel entretien de l'espace
- améliorer les services aux entreprises
- respecter la réglementation
- réduire les coûts d'entretien
- diminuer les impacts environnementaux

Le travail de requalification mettra notamment l'accent sur les points suivants :

Le traitement paysager
Le végétal joue un rôle essentiel dans les requalifications de zones vieillissantes.
Son emploi permet de :
- recomposer et embellir l'espace public
- retraiter l'entrée et assurer l'effet vitrine de la zone
- arborer les voies
- planter les trottoirs
- ombrager et agrémenter les aires de stationnement
- réduire l'impact visuel de certains bâtiments, des aires de stockage, etc...

Les voies et le stationnement
Il s'agit de :
- analyser les problèmes de fluidité
- renforcer les liaisons entre le parc d'activités et son environnement
- prendre en compte les contraintes liées à la circulation des véhicules légers, des camions, des transports en commun, des cycles et des piétons
- recalibrer les voies et mettre en place, si besoin, un revêtement différent afin de hiérarchiser le réseau et d'en améliorer la lisibilité
- réparer les chaussées détériorées
- aménager trottoirs et accotements
- créer ou améliorer des parkings, en les végétalisant

LA REQUALIFICATION DES ZAE

La démarche de requalification

Le mobilier urbain
Il s'agit de :
- mieux répondre aux besoins (lampadaires, corbeilles, bancs, abri-conteneurs ...)
- remplacer l'ensemble des éléments absents ou défectueux
- s'orienter vers une gamme homogène et esthétique

Les clôtures
Lorsqu'elles sont choisies dans un souci d'harmonisation d'ensemble; lorsque les formes, matériaux et couleurs sont homogènes, les clôtures permettent d'embellir la façade de rue et de conforter l'identité de la zone.
Elles peuvent être bâties ou/et végétales.
Elles permettent de masquer plus ou moins les aires de stockage ou de stationnement.
Il est préférable d'intégrer les coffrets EDF et les boites aux lettres à l'intérieur même des clôtures.

La signalétique
Le travail sur la signalétique consiste à améliorer la lisibilité des messages.
Il s'agit notamment de :
- mieux marquer l'entrée du site par un panneau d'accueil et d'information
- actualiser la signalétique
- remplacer la numérotation des voies de desserte interne par des noms de rue
- harmoniser l'ensemble des panneaux.

Les stocks et déchets d'activités
Les stocks et déchets d'activités ne doivent pas rester visibles sur la parcelle.
Les déchets accumulés seront rapidement et régulièrement éliminés.
Des clôtures opaques ou des haies masqueront les dépôts temporaires et permanents.
Aussi, un état des lieux de la gestion des déchets permettra d'évaluer les opportunités de gestion commune.

Ces actions seront complétées par la mise en place d'une structure de gestion et d'entretien des espaces communs.

Rappelons que les recommandations abordées dans les autres chapitres de ce cahier s'adressent aussi aux requalifications.

Les bâtiments
Une seule requalification des espaces communs ne peut garantir la qualité des zones d'activités réaménagées que si elle sert d'écrin à des espaces privés d'égale qualité.
Chaque particulier concerné sera ainsi invité à réaliser les travaux d'entretien et d'embellissement sur tout bâtiment inachevé, dégradé ou inesthétique.

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





ZA Rocade Est -Alès : deux alignements d'arbres de haute tige, associés à un plate bande enherbée et une haie arbustive, renforcent l'attractivité de la zone et revalorisent l'image de la ville.

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





ZA de Berret - Bagnols/Cèze : un tel aménagement urbain (trottoirs, stationnement, mobilier, clôtures, plantation...) permet de réduire l'impact visuel négatif= de la zone

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





Zone artisanale - Fourques : une requalification simplement végétale (haies de clôtures, arbres d'alignement)
permet d'améliorer la façade de rue et de structurer l'espace

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





ZA du TEC - Marguerittes : traitement des accotements, aménagements de trottoirs, plantation bilatérale d'arbres homogènes et plantations arbustives au devant des clôtures permettent de donner une identité au site.

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





ZA Mas Barbet - Vauvert : Un choix approprié de clôture, un nouveau traitement des trottoirs et la pose de grilles d'arbres permettent de réduire l'impact visuel des aires de stockage et de valoriser la façade de rue.

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





ZI de l'Ardoise - Laudun : la réalisation d'un trottoir et d'un mur de clôture, l'enterrement des réseaux et la plantation d'arbres d'alignement permettent de requalifier la vitrine artisanale de la commune

LA REQUALIFICATION DES ZAE

Simulations





Zone artisanale - Fourques : un exemple d'intégration de transformateur par le végétal

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

La haute qualité environnementale

La préoccupation environnementale et le souci d'inscrire les activités humaines dans l'emploi d'énergies renouvelables et d'un développement durable s'affirment aujourd'hui dans tous les secteurs économiques. Ils se concrétisent dans le bâtiment par une démarche dite Haute Qualité Environnementale.
Cette dernière apparaît désormais comme une nécessité et une réalité économique pour tous les acteurs de la filière du bâtiment.


Pro Natura-Cavaillon : un bâtiment HQE qui accueille la fonction de grossistes en fruits et légumes frais bio

La Haute Qualité Environnementale ou HQE, initiée dès 1993, est basée sur un concept, une philosophie de construction. Elle est en quelque sorte une charte. A ce titre, aucune obligation réglementaire ne l'impose au constructeurs. Seule la reconnaissance d'un certain nombre de valeurs définies par l'association HQE (voir chapitre "Adresses") et mesurées par des paramètres permet d'identifier une construction HQE.

Ces paramètres sont regroupés en quatre familles :

- éco-construction : relations harmonieuses des bâtiments avec leur environnement immédiat, choix intégré des procédés et produits de construction, chantier à faible nuisance

- éco-gestion : gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activités, production réduite de déchets ultimes, entretien et maintenance, pollution réduite des sols

- confort : production réduite des nuisances, confort hygrothermique, acoustique, visuel, olfactif

- santé : conditions sanitaires, pollution réduite et qualité de l'air, de l'eau

La HQE d'un bâtiment est son aptitude à préserver les ressources naturelles, à minimiser l'impact de l'ouvrage sur l'environnement et à satisfaire aux exigences de confort, de santé et de qualité de vie des occupants. Aptitude qu'il acquiert en intégrant la qualité environnementale à chaque étape de son existence : programmation, conception, réalisation, usage... puis éventuellement réhabilitation, rénovation, démolition.

Toute opération en Haute Qualité Environnementale est chiffrée en coût global : coût d'investissement, coût de fonctionnement et coût de maintenance.

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

La haute qualité environnementale

Quelques exemples précis peuvent donner une idée de cette démarche HQE :

- réduire la quantité de déchets puis les trier et les valoriser

- favoriser l'utilisation de produits recyclables

- utiliser l'eau de pluie récupérée sur la toiture pour alimenter les sanitaires

- utiliser des matériaux naturels : pierre, liège, chaux, terre cuite, chanvre, laine de mouton, lin, fibre de coco...

- se servir d'huiles de décoffrage moins nocives que celles utilisées traditionnellement (qui polluent le sol)

- choisir un éclairage avec des lampes basse consommation

- installer des panneaux solaires pour l'eau chaude

- limiter les grandes surfaces à l'ouest pour améliorer le confort d'été

- préférer les briques en terre cuite Monomur au béton, celles-ci possédant une grande inertie thermique et un coefficient d'isolation thermique jamais égalé

- trier les déchets de chantier pour ensuite les valoriser etc ...

Le concept de HQE ne concerne pas que les bâtiments au sens strict. Il peut s'appliquer sur les espaces non bâtis et par conséquent sur l'ensemble de la zone.



Pro Natura-Cavaillon : l'état d'esprit de l'entreprise est : le respect des hommes qui travaillent dans les lieux, le respect de l'environnement dans lequel fonctionne l'entreprise, le respect des produits et donc des consommateurs à qui les produits sont destinés ...

La Haute Qualité Environnementale peut être adoptée tant par la maîtrise d'ouvrage privée que par la maîtrise d'ouvrage publique.

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

Volume et expression architecturale

La qualité de l'architecture

L'objectif est de faire jouer la diversité architecturale tout en établissant une unité dans le traitement des lots.
En complément des prescriptions générales d'urbanisme qui édictent une certaine homogénéité dans les marges de recul, les hauteurs maximales, les coefficients d'emprise, etc..., la liberté accordée au traitement des façades peut offrir une solution architecturale de qualité.

ZA Roberval/Kennedy-Nîmes : la recherche d'une unité architecturale a permis de réaliser une façade de rue intéressante

La qualité architecturale des bâtiments est importante pour la lisibilité et l'identification de la zone d'activités.
Cependant, si l'image d'une entreprise est liée à la qualité du bâti, une trop grande disparité entre divers bâtiments situés dans un même champ visuel (échelle, forme, proportions, couleurs...) peut donner une mauvaise impression générale, même en cas de traitement individuel soigné.
La cohérence architecturale des bâtiments entre eux contribue à une meilleure cohésion de l'ensemble de la zone.

Cette recherche d'homogénéité n'exclut cependant ni la diversité, ni l'originalité des projets individuels. Elle n'entrave ni l'identification de chaque bâtiment qui se distinguera dans le choix des matériaux, des textures et des couleurs, ni la volonté pour chaque entreprise de valoriser ses particularités.

Un bon choix dans la forme, le volume, la couleur, les matériaux conditionnent la pertinence de la conception architecturale.
Le parti constructif dépend aussi du type d'activité, de la technique de construction, de la topographie du lieu. Le bâtiment peut être simple et répondre avec efficacité aux exigences économiques et fonctionnelles des entreprises.
L'architecte, maître d'oeuvre devra assurer un bonne maîtrise de l'ensemble, en respectant l'enveloppe budgétaire du maître d'ouvrage.

La volumétrie

L'absence de règles communes pour harmoniser les constructions d'une même zone d'activités se concrétise souvent par une hétérogénéité des types de bâtiments, construits sans prise en compte de l'existence de leurs voisins. Il convient de ne pas tomber non plus dans la répétition identique des formes qui crée un paysage monotone.
Les volumes peuvent être simples sans pour autant exprimer une pauvreté architecturale.
Un fractionnement est parfois souhaitable lorsque ceux-ci sont de taille importante.



ZI de l'Ardoise-Laudun L'Ardoise : la qualité architecturale du bâtiment conditionne l'image de marque de l'entreprise

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

Volume et expression architecturale

L'habillage
C'est l'enveloppe visible de l'extérieur du bâtiment.
Les matériaux de façade et les couleurs sont des éléments importants de la valeur des bâtiments industriels et leur choix engendre une mise en oeuvre et des habillages déterminés.
Ainsi faudra-t-il adapter à chaque matériau la finition qui lui est propre. Citons par exemple qu'un parement de blocs d'agglomérés de béton est destiné à recevoir une finition enduite, alors que des parpaings de béton teintés dans la masse ne nécessite au contraire aucune finition, le parement constitué selon un calepinage bien précis devant rester apparent.


ZA Pyramide-Saint-Christol-les-Alès : le choix des matériaux de façade et des couleurs a permis de donner un résultat architectural intéressant

La couleur
Un abus de couleurs nuit à la lisibilité entraînant une confusion des messages lorsque les couleurs des bâtiments et des enseignes se mêlent. Pour cela une palette de couleurs doit être préalablement choisie.
Pour une meilleure adéquation entre le bâti et son environnement, on peut rechercher une gamme de teintes que l'on retrouve dans le paysage environnant.

Les matériaux
L'utilisation de systèmes préfabriqués ou de produits imitant le bois, la brique ou la pierre est à proscrire car ils ne contribuent pas à donner une image de qualité. De même, les matériaux généralement utilisés pour l'habitat (tuiles, certains types d'enduits...) sont à limiter.
En revanche, la mise en oeuvre de matériaux industriels, tels bardages métalliques, verre, béton et matériaux contemporains peut donner des résultats intéressants.
La recherche de produits de qualité est nécessaire afin d'éviter une trop grande altération avec le temps (rouille, peinture écaillée...) et des coûts d'entretien trop élevés.


ZA Mas des Abeilles-Nîmes : la qualité architecturale du bâtiment associée à la qualité paysagère des abords contribue directement à l'image de marque de l'entreprise

Les composantes climatiques
La protection contre le fort ensoleillement et contre les vents dominants est essentielle dans nos régions. Elle permet notamment d'assurer le confort des usagers.
Elle conditionne la forme des bâtiments, des ouvertures, le choix des matériaux ...

Une étude d'optimisation thermique, dont tout bâtiment peut bénéficier, permettra de faire des économies d'énergie (en investissement et en fonctionnement) et d'améliorer le confort des usagers.


ZI de Grezan-Nîmes : le parti constructif dépend du type d'activités

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

Les enseignes

L'enseigne est définie comme "toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce" (article 3, Loi du 29-12-79).

Elle est une forme de publicité destinée à signaler et identifier une entreprise. Elle doit être adaptée à l'architecture du bâtiment sur lequel elle est apposée.

Les enseignes doivent pouvoir être lues. Mais la concentration du tissu industriel et commercial dans la zone d'activité entraîne souvent la confrontation d'un nombre important d'enseignes et leur accumulation conduit à la création d'un paysage déstructuré et agressif qui nuit à l'effet d'annonce désiré plus qu'il ne le renforce.



ZA de l'Euze-Bagnols/Cèze : le choix de l'enseigne, de son support et de son implantation ont permis de concilier effet d'appel, bonne lecture et intégration au site

La nécessité commerciale qu'ont les entreprises d'exprimer leur différence et leur spécificité au sein de la zone d'activité doit s'intégrer dans un traitement unitaire et régulateur. Traitement qui n'empêche pas pour autant les entreprises de s'exprimer et de conserver la liberté de leur charte graphique.

La conception des enseignes doit tendre vers une simplification visuelle, par notamment des règles de dimensions et de positionnement (toit, façade, clôture...).

Une unité et une harmonie sur l'ensemble de la zone devra être recherchée.



ZA Terres de Camargue-Aigues-Mortes : l'enseigne intégrée dans la clôture, joue pleinement son rôle, sans encombrer l'espace



Ville Active-Nîmes : l'implantation des enseignes a été un élément fort du règlement de la zone; leur alignement contribue fortement aujourd'hui à l'homogénéité du projet

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

Les clôtures


ZI de l'Ardoise-Laudun L'Ardoise : la présence d'une haie végétale doublant la clôture, atténuera à terme la minéralité des lieux

Les clôtures sont de véritables outils architecturaux.

Les clôtures qui matérialisent la limite entre le domaine privé et le domaine public, structurent l'espace de la zone d'activités.

Elles ont à la fois un rôle protecteur de la propriété privée et unificateur de l'espace commun.

Etant rarement esthétiques, il est inutile d'en conseiller l'usage lorsqu'elles ne sont pas indispensables, notamment dans les zones d'activités tertiaires.

Les clôtures peuvent être métalliques, maçonnées, végétales, ou doubles (clôtures minérales doublées d'une haie végétale).

Le portail d'entrée, les coffrets EDF, GDF ou autres sont à intégrer aux clôtures maçonnées.

Celles-ci doivent être homogènes et cohérentes avec l'image d'ensemble de la zone et respecter l'identité de l'entreprise dont elles constituent la vitrine.

Des prescriptions peuvent être contenues dans le cahier des charges.
Peuvent y être définis des hauteurs, des matériaux et des modes de mise en oeuvre (intégration des boîtes aux lettres, des boîtiers EDF notamment...).


ZA Mas des Abeilles - Nîmes : la clôture, séparée de la voie par une bande végétale et un chemin piéton, favorisent la fonctionnalité et le confort visuel du site

ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES LOTS

Les abords de bâtiments

Les espaces privatifs non bâtis comprennent dans l'ensemble les accès, le stationnement, les aires techniques (stockage) et des espaces verts.

Lorsque les abords des bâtiments sont bien conçus et soignés, l'image de l'entreprise s'en trouve renforcée et son fonctionnement optimisé.


ZA Mas des Abeilles-Nîmes : des aménagements paysagers à l'intérieur de la parcelle offrent un accueil de qualité incontestable

D'une façon générale, il est nécessaire de rechercher une harmonie d'ensemble et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Pour cela, il conviendra de :
- limiter l'emprise des surfaces nécessaires à la circulation et à la manoeuvre
- bien prendre en compte le type de véhicules employés (poids lourds, utilitaires, VL...)
- végétaliser tous les parkings et lorsque ceux-ci s'avèrent très étendus, les scinder en plusieurs petites aires de stationnement
- implanter les aires de stockage à l'arrière des bâtiments
- éviter les dépôts temporaires en vitrine devant le bâtiment
- prévoir des masques végétaux en périphérie des lieux de stockage extérieurs
- paysager les bassins de rétention
- établir une continuité végétale entre le domaine public et le domaine privé en choisissant les mêmes essences d'arbres et d'arbustes.


ZA Porte Sud-Pont-Saint-Esprit : la composition végétale aux abords du bâtiment souligne la qualité architecturale de l'édifice

Ces prescriptions peuvent être contenues dans le cahier des charges qui peut notamment prévoir :
- un nombre d'arbres de haute tige à planter sur les parkings (environ 1 arbre pour trois emplacements)
- le dimensionnement des aires de stationnement en fonction des surfaces de bureau et/ou de locaux d'activités
- l'interdiction des aires de stockage le long des voies ou en tout cas leur non perception depuis la voie publique
- une surface minimale d'espaces verts sur chaque lot (20 à 30 % de la surface)
- une obligation de paysager la parcelle.


Agroparc-Avignon : le traitement des abords offre une façade de rue intéressante et permet une bonne intégration des parkings et des bâtiments


ZA de l'Euze-Bagnols/Cèze : le traitement paysager, en parfaite harmonie avec l'architecture du bâtiment, renforce le prestige de l'entreprise

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Gestion des déchets

Le principe défini au niveau européen consiste à traiter les déchets le plus près possible du lieu de production, en utilisant des technologies permettant d'optimiser leur dépollution.

Seuls les déchets ultimes (qui ne peuvent plus être valorisés) peuvent être mis en centre d'enfouissement. La loi fait obligation au producteur de déchets ou d'emballages d'en assurer ou d'en faire assurer le traitement dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement.



ZI de Sarcin-Connaux : La commune s'est dotée d'une déchetterie qu'elle a implanté sur la zone d'activités

Les entreprises produisent différents types de déchets :
- des déchets présentant des caractéristiques de dangerosité ou de nocivité pour les personnes ou pour l'environnement (les Déchets Industriels Spéciaux ou DIS), qui doivent suivre des filières spécifiques d'élimination (exemple : filtres à huile, pots de peinture, encres, solvants ...)

- des déchets présentant les mêmes caractéristiques que les déchets des ménages (les déchets industriels banals ou DIB), qui peuvent être traités dans les mêmes filières que les déchets des ménages (cartons, plastiques, bois ...)

- des déchets inertes (terre, gravats non mélangés...)

Afin de favoriser une meilleure gestion des déchets sur la zone d'activités, et sans se substituer à la responsabilité des entreprises productrices, des actions peuvent être menées en collaboration avec les chambres consulaires et l'ADEME :

- mener le plus en amont possible une étude analysant les opportunités de gestion collective des DIB et des DIS, en tenant compte des attentes des entreprises

- inciter les entreprises à trier leurs déchets (verre, plastiques, papier-carton, huiles usagées, ferrailles, caoutchouc...) et à en améliorer la gestion globale.

- étudier les possibilités éventuelles d'acceptation de certaines catégories de déchets produits en petite quantité dans les structures communales

- favoriser l'émergence d'une déchetterie industrielle sur la zone.

Cette réflexion contribuera à l'attractivité de la zone, le thème des déchets étant aujourd'hui une des préoccupations majeures des entreprises dans le domaine de l'environnement.

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera élaborée en conformité avec la loi sur l'eau et en concertation avec la DDA et la DDE.

La zone d'activités devra être implantée hors zone inondable.

Les réseaux doivent être dimensionnés à partir des statistiques locales sur les pluies décennales et centennales. L'évacuation des eaux doit être prévue vers des espaces verts ou le milieu naturel.

Il conviendra de réduire au maximum l'imperméabilisation des surfaces non bâties.

Les bassins de rétention sont obligatoires dès lors que l'on imperméabilise des surfaces. Ils permettent de maîtriser le débit de ruissellement.
Ils peuvent être utilement aménagés en espaces verts de détente, ouverts aux usagers du parc d'activités et même aux habitants des communes riveraines.

Les réseaux d'eaux pluviales peuvent participer pleinement à la composition générale du projet d'aménagement lorsqu'ils sont mis à découvert (noues, fossés, bassins, étangs...).

Les eaux pluviales de toiture peuvent par exemple être recyclées pour des usages ne nécessitant pas de l'eau potable comme l'arrosage des espaces verts ou l'entretien de la voirie.

Les eaux pluviales polluées (eaux de lavage, eaux du début des pluies) seront dirigées et traitées dans un débourbeur ou séparateur d'hydrocarbures ou une installation équivalente.

Pôle mécanique-Alès : un exemple d'évacuation des eaux pluviales vers des espaces verts



Agroparc-Avignon : un exemple d'aménagement paysager qui pourrait inspirer la conception des bassins de rétention

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Gestion des rejets liquides

Une activité industrielle génère des eaux usées plus ou moins polluées et en plus ou moins grande quantité.

La réglementation interdit les rejets directs des effluents industriels non traités dans le milieu naturel.
De même, tout rejet toxique ou dangereux pouvant dégrader ou perturber le fonctionnement des installations d'assainissement et d'épuration est interdit.
Les rejets vers une station d'épuration sont soumis à des conditions de compatibilité et de volumes.

Le diagnostic des polluants rejetés constitue la première étape de la gestion des rejets liquides.

Ce diagnostic qui s'inscrit dans l'objectif de la protection des milieux, permet de définir les techniques de traitement appropriées mais peut aussi déboucher sur des solutions de réduction de consommation d'eau, de recyclage d'eau de process ou même d'amélioration de la technologie des process.

Au sein d'une zone d'activités, différentes démarches de gestion des rejets liquides peuvent coexister : individuelles ou collectives, voire semi-collectives.

Dans le cas d'une gestion collective (qui est à privilégier), le groupement d'industriels construit une station d'épuration des rejets collectifs, dont il assure l'investissement et l'exploitation.
La station d'épuration collective est généralement entretenue par un prestataire de service extérieur.

Des pré-traitements peuvent être nécessaires au niveau de chaque entreprise.

Dans le cas d'une gestion individuelle, chaque entreprise met en oeuvre son traitement propre.

Dans tous les cas, une convention de rejet doit être signée avec la collectivité en charge de l'assainissement. Les industriels sont soumis à la taxe d'assainissement versée à la collectivité et à la taxe de rejets versée à l'Agence de l'Eau.

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Gestion de l'air

La gestion de l'air et des rejets atmosphériques est un problème global d'importance croissante.

La concentration d'activités polluantes sur une même zone accentue localement les effets nocifs des rejets atmosphériques. Parfois, des nuisances olfactives, des émissions de poussière ou de particules peuvent incommoder les usagers de la zone d'activités et le voisinage. Elles peuvent aussi perturber la faune et ses zones d'habitat, données qu'il convient également de prendre en compte.

L'objectif est de limiter la pollution atmosphérique.

Ainsi, les activités ayant des rejets atmosphériques peuvent être installées sur la zone en fonction de la topographie et des vents dominants.

De même, l'amélioration de la fluidité des transports sur le parc d'activités, le développement des transports en commun, l'utilisation des pistes cyclables, permet d'améliorer la qualité de l'air.

La conception du bâtiment (HQE ou non) et le comportement de ses utilisateurs influence aussi la qualité de l'air.

En outre, un système de surveillance (capteur de mesure) peut être installé sur le parc, éventuellement en partenariat avec le réseau local ou régional de surveillance de la qualité de l'air (Réseau Atmo).

Chaque entreprise doit également :

- connaître la législation en vigueur : la qualité de l'air, les seuils d'alerte, les valeurs limites et l'information du public sont des obligations réglementaires

- et être sensibilisé (par le gestionnaire de la zone) :
  . à l'utilisation d'énergies moins polluantes
  . aux technologies propres
  . à la réduction de l'utilisation de produits reconnus polluants
  . à la qualité de l'air intérieur
  . aux transports collectifs et alternatifs
  . à la réduction à la source des émissions de poussière
  . aux dispositifs de traitement et d'épuration à la source.

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Lutte contre le bruit

Un parc d'activités est généralement soumis à deux sources de bruits : les bruits émis par l'activité des entreprises et les bruits externes liés essentiellement à la circulation.

Afin de diminuer l'impact des nuisances sonores liées aux activités, des solutions peuvent être trouvées en terme de localisation, d'affectation des lots, de conception du plan de masse, d'aménagement et de réduction à la source.
Cela peut être appuyé par une information et une sensibilisation des entreprises.

Aussi, la lutte contre le bruit dans une zone d'activités peut notamment se traduire par les actions suivantes :

Pour les entreprises :

- évaluer le plus tôt possible les nuisances sonores que l'activité va générer, au niveau de son procédé, de ses équipements et du trafic engendré
- prendre à la source les mesures possibles de réduction du bruit car il est reconnu qu'il est plus facile et moins cher de lutter contre le bruit dès la conception des bâtiments, que par des équipements ultérieurs
- résoudre ce problème et en accepter la charge financière

Pour le parc d'activités :

- fixer des exigences de niveaux sonores (de fond, émergents) maxima dans le cahier des charges de la zone
- contrôler que les solutions proposées par le candidat à l'implantation sont suffisantes
- intégrer la contrainte du bruit dès la conception des aménagements routiers du parc et lors du chantier
- utiliser certains matériaux de revêtement de chaussée (enrobé drainant, revêtement anti-bruit...)
- concevoir un schéma de voirie intégrant la contrainte du bruit (réduction de la vitesse, signalétique claire ..)
- s'adresser à la CRAM pour établir des relevés sonores et vérifier le niveau réglementaire



Pôle mécanique-Alès : une activité bruyante (circuit auto et moto) à l'écart de la ville

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Gestion des déchets de chantiers

Chaque chantier (aménagement, construction, réhabilitation, rénovation, démolition) génère des déchets.

Ces déchets sont composés de déchets inertes (briques, tuiles, céramiques ...), de déchets industriels banals (bois non traités, plastiques ...) ou de déchets industriels spéciaux (vernis, peintures, bois traités avec des sels ou des oxydes de métaux lourds ...).

Mieux traiter les déchets de chantier permet de réduire les coûts de traitement et les impacts sur l'environnement.
Cela nécessite une organisation du chantier au préalable, une réflexion au niveau de la conception, une bonne information des ouvriers sur le chantier et une connaissance des filières existantes.

Les solutions consistent notamment à :

réduire les déchets de chantier :
- planifier la mise en oeuvre des produits de façon à limiter les chutes et la production de déchets
- privilégier les fournisseurs proposant des emballages réduits, faciles à valoriser ou consignés ...)

trier les déchets de chantier :
- remettre les déchets triés ou non à des gestionnaires locaux de plateforme de regroupement, de tri et de pré-traitement, ou à des entreprises de gestion de déchets
- orienter les déchets, après tri, vers les différentes filières de recyclage, les entreprises de traitement des déchets spéciaux et les centres d'enfouissement techniques.
D'un rayon d'activités de 15 à 20 km, les plateformes de regroupement constituent des déchetteries d'entreprises réservées aux déchets du bâtiment

valoriser les déchets de chantier :
lors de la construction ou de la démolition de bâtiments, trois types de valorisation peuvent être envisagées :
- la réutilisation : menuiseries bois
- le recyclage : métaux ferreux et non ferreux
- l'incinération : les déchets plastiques

Rappelons qu'une charte départementale pour l'élimination des déchets du BTP, a été signée le 10 juillet 2002.

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Exemples de démarche de certification

Le management environnemental désigne les méthodes de gestion et d'organisation d'une entreprise visant à prendre en compte de façon systématique l'impact de ses activités sur l'environnement, à évaluer cet impact et à le réduire.
L'amélioration continue du système permet de faire progresser en permanence les performances d'un organisme vis-à-vis de l'environnement.

La certification ISO14001 est un grand référentiel pour la mise en place d'une démarche de management environnemental :

La norme internationale ISO 14001 s'applique aux aspects environnementaux que l'entreprise peut maîtriser et sur lesquels elle est censée avoir une influence. Elle prescrit des exigences qui permettent à l'entreprise de définir une politique environnementale comportant un engagement de conformité réglementaire et visant l'amélioration continue du système de gestion et de protection de l'environnement.
Elle nécessite l'engagement de la direction à son plus haut niveau ainsi que la participation du personnel.

Plusieurs procédures de certification ISO 14001 ont été obtenues dans le département :

CIMENTS CALCIA. 30302 Beaucaire
Activité : extraction de calcaire, d'argile et de gypse.
Certifiée par l'AFAQ.

CROUZET AUTOMATISME. 30100 Alès
Activité : fabrication de moteurs et motoréducteurs, synchrones un et deux sens, asynchrones, pas à pas et à courant continu.
Certifiée par l'AFAQ.

DOMAINE DES COTEAUX. 30510 Générac
Activité : production, conditionnement et commercialisation de pêches nectarines et d'abricots.
Certifiée par BVQI.

J. RICHARD DUCROS. 30100 Alès
Activité : constructions métalliques, ouvrages d'art, ouvrages mobiles, chaudronnerie, pylônes très haute tension, tôlerie de précision (châssis d'ordinateur, de matériel de bureautique, distributeurs de billets ...
Certifié également ISO 9000 par l'AFAQ.

KONICA BUREAUTIQUE SA. 30230 Bouillargues
Activité : vente, location, installation, maintenance de produits bureautiques et prestations associées.
Certifiée par BVQI.

LEMARECHAL CELESTIN. 30290 Laudun
Activité : transport public de marchandises par route : transport de matières radioactives, de produits dangereux et notamment de matières explosives.
Certifiée par l'AFAQ.

MELOX. 30200 Bagnols sur Cèze
Activité : fabrication d'assemblages combustibles d'oxydes mixtes d'uranium et de plutonium destinés aux centrales électronucléaires.
Certifiée par l'AFAQ.

REDUCTION DES POLLUTIONS ET NUISANCES

Exemples de démarche de certification

MERLIN GERIN. 30319 Alès
Activité : fabrication de disjoncteurs basse tension, de composants et sous-ensembles électroniques destinés aux disjoncteurs basse tension.
Certifiée par l'AFAQ.

OWENS CORNING FIBERGLASS.30290 Laudun
Activité : production de fibres de verre de renforcement.
Certifiée par BVQI.

PECHINEY ELECTROMETTALURGIE.30290 Laudun
Activité : élaboration et conditionnement d'alliages à base de silicium pour la sidérurgie et la fonderie.
Certifiée par l'AFAQ.

SITA FD. 30127 Bellegarde
Activité : traitement et stockage des déchets ménagers et assimilés ou de déchets industriels spéciaux et traitement des terres polluées.
Certifiée par l'AFAQ.

SNR CEVENNES. 30340 Saint-Privat-des-Vieux
Activité : production et prestations associées de roulements destinés à l'industrie automobile et autre (pièces de première monte et de rechange).
Certifiée par UTAC.

SYNGENTA AGRO S.A.S. 30670 Aigues Vives
Activité : formulation et conditionnement de produits agrochimiques.
Certifiée par l'AFAQ.

UGINE. 30290 Laudun
Activité : fabrication de brames d'acier inoxydable.
Certifiée par l'AFAQ.


GESTION DU SITE

GESTION DU SITE

Mise en place d'une structure de gestion

La multiplicité des acteurs (collectivités, aménageurs, entreprises...) freine trop souvent les décisions d'aménagement, de requalification et de gestion de la zone d'activités.
Les entreprises sont responsables de leur parcelle, qu'elles gèrent différemment selon leur conscience environnementale, leur sensibilité et leurs moyens financiers, tandis que la collectivité ou l'aménageur doit entretenir les espaces communs. Le résultat est alors très aléatoire d'une zone à l'autre, en raison d'un manque fréquent de gestion de la zone et d'une implication insuffisante des entreprises.

Un coordinateur de l'ensemble des actions, gestionnaire de la zone devient par conséquent nécessaire, voire indispensable.
Un syndicat mixte, une association loi 1901, une association syndicale loi 1865, une société anonyme, une société d'économie mixte et d'autres structures encore peuvent remplir cette tâche.

La structure de gestion choisie devient l'interlocuteur, l'animateur, le coordinateur de la zone, et se situe en interface pour l'ensemble des parties intéressées : entreprises, collectivités, gestionnaires des réseaux, partenaires et acteurs locaux ... Elle doit assurer l'entretien et la gestion de la zone dans la durée.

Nécessitant des moyens humains et économiques, cette structure de gestion peut être financée par exemple par l'affectation d'une partie de la taxe professionnelle.

Ses missions peuvent être :

- la commercialisation de la zone d'activités

- la promotion des activités

- l'accueil et l'accompagnement des entreprises

- la réalisation ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage des aménagements

- le contrôle et l'entretien régulier des espaces communs et équipements collectifs (plantations, mobilier urbain, signalétique etc ...)

- l'animation de la zone d'activités (dialogue avec les entreprises et les utilisateurs, les élus et les services techniques des collectivités)

- les relations avec les partenaires et les acteurs du territoire

- la mise en place et le suivi des opérations de gestion collective de l'environnement

- la gestion et le développement des services communs

- la communication : bulletin d'information, livret d'accueil, site internet ...

- l'information sur la HQE (Haute Qualité Environnementale)

- l'information sur les aides techniques et financières possibles.

GESTION DU SITE

Le cahier des charges de la zone

Pour réaliser une bonne gestion du parc, il est indispensable de disposer d'un cahier des charges, document contractuel qui engage l'aménageur de la zone d'activités et les acquéreurs des lots.

Ce cahier des charges doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur ainsi que le règlement de la zone puis compléter, éclaircir et préciser ces dernières, en définissant les objectifs, le parti pris d'aménagement et toutes les responsabilités, devoirs et charges de l'aménageur et des acquéreurs.

Il doit conduire à un aménagement ou une réhabilitation de qualité, permettre l'évolution et l'extension de la zone d'activités et garantir son entretien et sa gestion.
C'est là que le rôle de la structure de gestion prend toute son importance car c'est elle qui assurera le respect et le suivi du cahier des charges.

Les différents chapitres, présentés à titre d'exemple ci-contre, doivent figurer dans ce document. Ils peuvent être plus ou moins développés, complétés et surtout adaptés au contexte local.

EXEMPLE DE CAHIER DES CHARGES

A - Dispositions générales

- Article 1 - Situation géographique
  Champ d'application du règlement
- Article 2 - Servitudes grévant les terrains
- Article 3 - Nature des activités autorisées,
  interdites ou admises sous conditions
- Article 4 - Modalités d'extensions

B - Obligations et prestations pouvant être à la charge de l'aménageur

- Article 1 - Voies de circulations ouvertes au public
- Article 2 - Aménagement des espaces communs
  - 2.1. L'entrée du parc
  - 2.2. Les espaces verts
  - 2.3. Les aires de stationnement
  - 2.4. Le mobilier urbain
  - 2.5. La signalétique
  - 2.6. La gestion de l'affichage publicitaire
  - 2.7. Les eaux pluviales (drainage)
  - 2.8. Les locaux techniques
  - 2.9. Les clôtures
  - 2.10. L'intégration des boîtes aux lettres et boîtiers techniques
  - 2.11. L'enfouissement des réseaux aériens
  - 2.12. L'éclairage extérieur
- Article 3 - Desserte en réseaux de la zone d'activités
  - 3.1. L'alimentation en eau potable
  - 3.2. L'alimentation en gaz
  - 3.3. L'alimentation en énergie électrique
  - 3.4. La desserte téléphonique
  - 3.5. Le réseau d'assainissement

C- Obligations pouvant être à la charge de l'Acquéreur

- Article 1 - Prescriptions d'urbanisme
  s'appliquant sur la parcelle
  - 1.1. Implantation des bâtiments
  - 1.2. COS et emprise au sol
  - 1.3. Hauteur des constructions
  - 1.4. Parkings privatifs
  - 1.5. Espaces libres sur la parcelle : accès, végétalisation, stockage ...
- Article 2 - Architecture des bâtiments
  et accompagnement
  - 2.1. Volumétrie
  - 2.2 Expression architecturale
  - 2.3. Matériaux
  - 2.4. Enseignes
- Article 3 - Gestion des nuisances
  - 3.1. Gestion des déchets
  - 3.2. Gestion des eaux pluviales
  - 3.3. Lutte contre la pollution : air, bruit, eaux usées ...
- Article 4 - Entretien des bâtiments, des clôtures,
  des espaces non bâtis à l'intérieur des parcelles

D - Gestion et entretien de la zone d'activités

- Article 1 - Structure de gestion du site
  (statuts et missions)
- Article 2 - Entretien des espaces collectifs
  et mise en place de services communs
- Article 3 - Animation et communication



LE CADRE LEGISLATIF

LE CADRE LEGISLATIF

L'amendement Dupont du 2 Décembre 1995

Cette disposition permet d'assurer un aménagement de qualité des espaces non urbanisés situés en bordure de voies importantes.

Elle stipule que :
"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes."

Référence juridique :
Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Loi "Barnier" n° 95-101 du 2 février 1995.

Les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

La fonction essentielle du SCOT est l'organisation des espaces et la protection des zones naturelles ou de secteurs bâtis remarquables.

Le document d'orientation du SCOT doit notamment préciser :
" les objectifs relatifs :
- à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques,
- à la protection des paysages, la mise en valeur des entrées de villes ..."

Référence juridique :
Article R. 122-3 du Code de l'Urbanisme
Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

LE CADRE LEGISLATIF

Les données du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

C'est dans ce document d'urbanisme que l'aménagement d'une ZAE doit être :

- programmée : le PLU "présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain"

Référence juridique :
Article L.123-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

- réglementée : le PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Référence juridique :
Article R.123.4. du Code de l'Urbanisme.
Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Les prescriptions du PPR (Plan de Prévention aux Risques)

Le PPR a pour objet de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où ces types de constructions seraient autorisés, de prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités.

Référence juridique :
Article 40-1 de la loi "Barnier" du 2/2/95.

Les précisions du Cahier des Charges

Le cahier des charges est obligatoire pour la vente de terrains à l'intérieur d'une ZAC.
Il peut fixer les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales.

Référence juridique :
Article L.311.6. du Code de l'Urbanisme.

LE CADRE LEGISLATIF

Le volet paysager du Permis de Construire

La demande de permis de construire doit comporter un volet paysager justifiant des dispositions prévues pour assurer la préservation du paysage et l'intégration de la construction dans son environnement.

Référence juridique :
Article R.421.2 du Code de l'Urbanisme.

La réglementation en matière de Publicité

La signalétique est essentielle dans une ZAE. Il faut donc des publicités, des enseignes et préenseignes mais leur implantation est réglementée afin d'éviter une pollution visuelle. Selon le site d'implantation de la ZAE, une Zone de Publicité Autorisée (ZPA) ou une Zone de de Publicité Elargie (ZPE) peut être mise en place.

Référence juridique :
Article L.581.14 et Article L.581-8 du Code de l'Environnement
Loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité.

Les contraintes en matière de déchets

Le traitement des déchets est réglementé en fonction de leurs catégories.

Le producteur de déchets doit en assurer ou faire assurer l'élimination (cette élimination est effectuée par les collectivités locales, le producteur paie une taxe).
Les déchets ménagers et assimilés sont éliminés dans le cadre de plans départementaux ou interdépartementaux. Les déchets industriels sont éliminés dans le cadre de plans régionaux ou interrégionaux.

Référence juridique :
Articles L.541-14 et L.541-15 du Code de l'Environnement
Loi n° 75-633 du 15/7/75, modifiée par la loi n° 92-646 du 13/7/92.

Les déchets de chantier doivent être éliminés par le producteur conformément au règlement sanitaire départemental.

Référence juridique :
Code de la Santé Publique. Circulaire du 15/2/2000.

L'obligation de la gestion de l'eau

En fonction des activités autorisées, il faut étudier spécialement le système d'assainissement et les moyens de gestion du rejet des eaux polluées produites par certaines installations classées.
Le rejet des effluents industriels non traités dans le milieu naturel est interdit.

Référence juridique :
Décret n ° 93-743 du 29 mars 1993
Loi du 3 Janvier 1992 sur l'eau.

LE CADRE LEGISLATIF

La prévention de la pollution de l'atmosphère

L'implantation des installations polluantes peut être interdite ou réglementée avec une obligation d'être situés dans des secteurs éloignés des centres urbains. Les entreprises doivent respecter les critères et les seuils d'émissions polluantes de l'air.

Référence juridique :
Directive n°88/609 du 28 décembre 1988
Loi du 30 décembre 1996.

La lutte contre le bruit

Le bruit présent dans une ZAE est de deux sortes : externe, engendré par une circulation intense et interne, produit par chaque entreprise.

Les prescriptions pour lutter contre ces bruits doivent être prises dans les documents d'urbanisme.
Les entreprises doivent prendre les mesures nécessaires pour atténuer le bruit et respecter les seuils autorisés.

Référence juridique :
Articles L.121-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme
Article L.571-10 du Code de l'Environnement
Loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992.

Les règles imposées aux Installations Classées

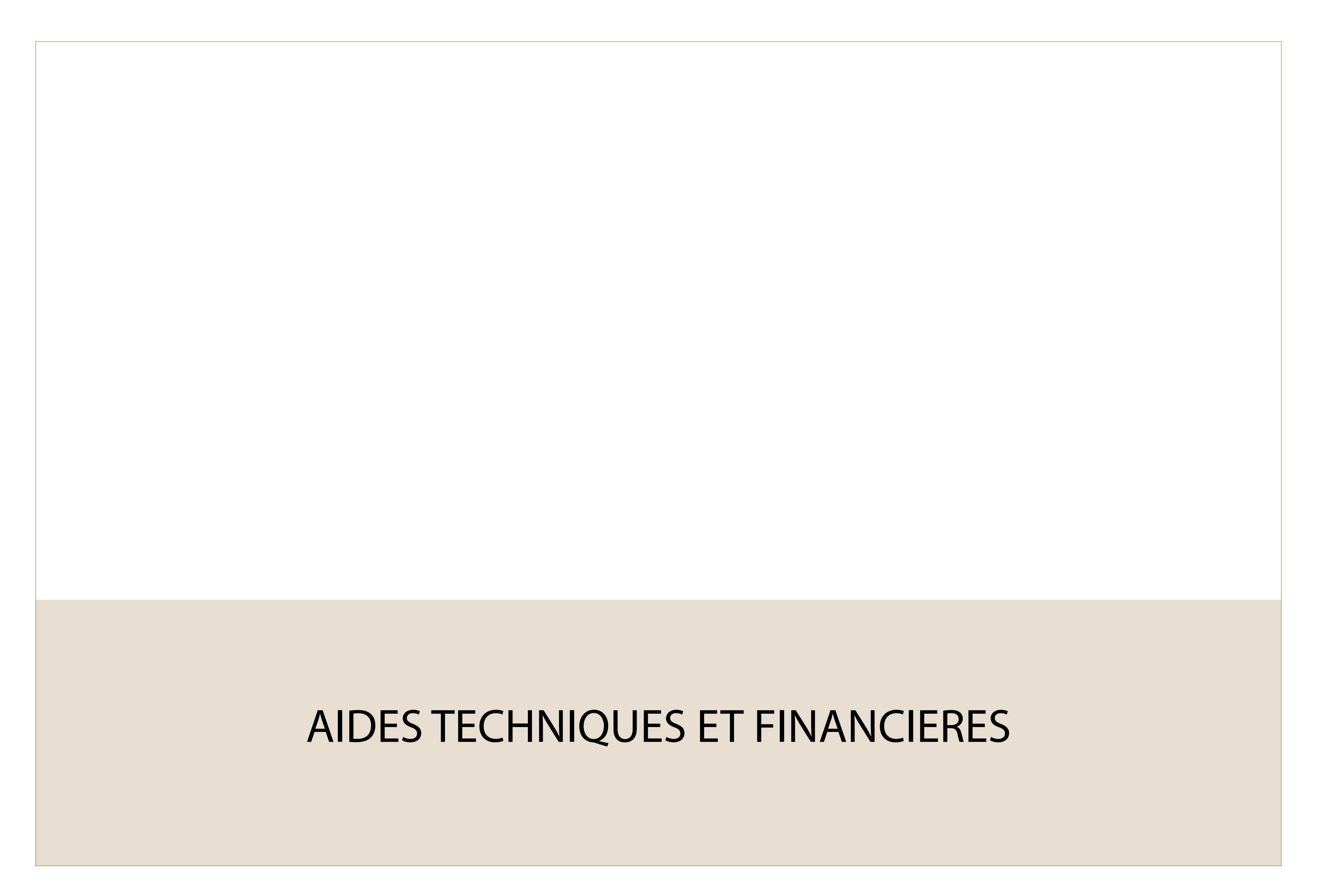
Les installations classés sont des usines, des ateliers, des entreprises dont l'exploitation présente des inconvénients ou des dangers.
Elles sont classées en fonction de leurs activités dans une nomenclature déterminée par le décret d'Etat du 20/5/1953, plusieurs fois modifié (dernière modification par le décret du 30/4/2002).

De nombreuses contraintes sont imposées aux Installations Classées. Ces contraintes sont déterminées en fonction du classement de l'installation, répertoriées dans le Code de l'Environnement.

Les mesures en matière d'archéologie préventive

Les opération d'aménagement de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.
Ces mesures sont de la responsabilité du Préfet de Région.
La création d'une ZAE est soumise à cette réglementation.

Référence juridique :
Décret n° 2002-89 du 16/1/2002.
Loi n° 2001-44 du 17/1/2001 relative à l'archéologie préventive.


AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

L'EUROPE

Le programme Objectif 2 2000-2006 du FEDER (Fond Européen pour le Développement Régional) contribue à soutenir la reconversion économique et sociale des régions en difficulté. Il concerne les zones en mutation économique, les zones rurales en déclin, les zones en crise dépendantes de la pêche, ainsi que les quartiers urbains en difficulté.

Des programmes tels que LIFE Environnement apportent par ailleurs un soutien au développement économique et industriel avec respect de l'environnement.

Les programmes européens peuvent être mobilisés pour le financement des projets d'aménagement de zones d'activités.

Pour pouvoir bénéficier de l'aide de l'Europe, il faut que la commune d'accueil du projet soit située parmi les territoires définis comme étant éligibles à l'Objectif 2 (le département du Gard est largement couvert par ce dispositif).

Le FEDER soutient les stratégies locales de développement économique avec un accent sur les démarches concertées et intercommunales.
Parmi les dispositifs mobilisables, une attention particulière est à porter sur la mesure 1-3 du complément de programmation intitulée "Organiser et promouvoir la qualité de l'environnement des entreprises" qui prévoit ainsi deux actions concernant directement les sites d'accueil :

1/ Qualité des sites d'accueil et des services aux entreprises (zones d'activités, plateformes de services)

2/ Plate-forme de développement technologique et de création d'entreprises (pépinières, plateformes techniques d'essais, infrastructures de services technologiques aux entreprises).

1 - QUALITE DES SITES D'ACCUEIL ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

Objectif :
Accompagner les investissements visant à l'amélioration qualitative substantielle des zones et sites d'accueil existants, la requalification ou la mise en place de services communs aux entreprises.

Bénéficiaires :
Maîtres d'ouvrage publics (Collectivités locales ou leurs groupement, établissements publics, organismes publics gestionnaires de services aux entreprises, organismes consulaires ...).
Maîtres d'ouvrage publics dans le cadre d'investissements immatériels destinés à l'animation et à l'appui des porteurs de projet.
Maîtres d'ouvrages privés à but non lucratif remplissant une mission d'utilité publique (associations et organismes de formation).

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Taux maximum d'aide FEDER :
- 50 % (25% si l'investissement est générateur de recettes)

Les projets qui ne seront pas réalisés dans un cadre intercommunal bénéficieront d'un taux d'aide de 10 % inférieur au taux plafond.
- jusqu'à 100 % dans le cadre d'investissement immatériels destinés à l'animation et à l'appui des maîtres d'ouvrages.

Taux maximum d'aide publique :
- 80 % et 100% uniquement dans le cadre d'investissements immatériels destinés à l'animation et à l'appui des maîtres d'ouvrage.

Pour ce qui concerne la création ou l'extension des sites d'accueil d'entreprises, l'aide FEDER tiendra compte des produits de la vente et de la location des espaces aménagés. Ainsi, l'aide sera en règle générale limitée à 25% de l'assiette des investissements (investissement générateur de recette). Pour les investissements qui requièrent une dépense publique très supérieure aux produits escomptés, l'aide pourra être majorée, dans la limite de 50 % des coûts restants à la charge du maître d'ouvrage, déduction faite des recettes de vente ou de location des espaces.

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Assiette des dépenses :
- Etudes stratégiques en vue de l'implantation de sites d'accueil
- Investissements : dépenses externes d'aménagement ou de construction, achat du terrain à hauteur de 10 % de l'assiette éligible; frais directement liés à l'opération.
- Investissements immatériels destinés à l'animation et à l'appui des maîtres d'ouvrage : salaire brut chargé.

Par ailleurs : les projets devront respecter les conditions d'une "charte de qualité", en ce qui concerne les aspects environnementaux, la pré-commercialisation des espaces notamment.

Contact :
Lieu du dépôt du dossier :
Préfecture du Gard - DAE/BAT
Tel : 04 66 63 42 90 - Fax : 04 66 36 42 93
Site internet : www.gard.pref.gouv.fr
E-mail : annie.guillemot@gard.pref.gouv.fr
E-mail : valérie.pichot@gard.pref.gouv.fr
Services instructeurs :
Etat : DRIRE, DRCA, DRE
Collectivités locales : Conseil Régional, Conseil Général

2 - POTENTIEL TECHNOLOGIQUE DE LA ZONE ET CREATION D'ENTREPRISES

Objectif :
Favoriser les opérations d'investissement en faveur du développement du potentiel technologique de la zone et de la création d'entreprises.

Bénéficiaires :
Maîtres d'ouvrage publics (Collectivités locales ou leurs groupements, établissements publics, organismes publics gestionnaires de services aux entreprises, organismes consulaires, établissements d'enseignement supérieur...).
Maîtres d'ouvrage privés à but non lucratif afin de prendre en compte les demandes émanant d'associations et d'organismes de formation porteurs de projets éligibles.

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Sont accompagnés dans ce cadre la création de :
- Pépinières, incubateurs
- Plate-formes techniques et d'essais, infrastructures de services technologiques aux entreprises
- Mise en place de laboratoires de recherche technologique liés au tissu économique de la zone

Taux maximum d'aide FEDER : 50 % / Taux maximum d'aide publique : 80 %

Assiette des dépenses éligibles :
Montant des équipements matériels directement liés aux besoins des entreprises concernées.
Dépenses externes d'aménagement (du site ou des locaux) ou de construction; achat du terrain dans la limite de 10 % de l'assiette totale; frais directement liés à l'opération.
Les dépenses usuelles de renouvellement des matériels et entretien des locaux ne sont pas éligibles.

Contact :
Lieu du dépôt du dossier :
Préfecture du Gard - DAE/BAT Tel : 04 66 63 42 90 - Fax : 04 66 36 42 93
Site internet : www.gard.pref.gouv.fr
E-mail : annie.guillemot@gard.pref.gouv.fr
E-mail : valérie.pichot@gard.pref.gouv.fr
Services instructeurs :
Etat : DRIRE, DRRT, DRCA, DDE
Collectivités locales : Conseil Régional, Conseil Général

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

L'ETAT

1 / LE FNADT (FONDS NATIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Objectif :
Accompagner les investissements concernant les opérations d'aménagement et de développement durable des territoires qui présentent un caractère innovant ou expérimental concourant de façon prioritaire à :
- la création d'emplois
- l'amélioration des services rendus aux populations
- l'amélioration de l'environnement des entreprises
- l'organisation et l'animation des territoires
- le renforcement de l'attractivité des territoires (zones rurales fragiles, zones de montagne, zones de reconversion ...).

Bénéficiaires :
Maîtres d'ouvrage publics (Collectivités locales ou leurs groupements), associations.

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Les demandes de subvention pour des projets d'investissement sont régies par le décret relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement et les dispositions prises pour son application.

Contact :
Préfecture de Région (SGAR) (Secrétariat Général pour les Affaires Régionales)
Tel : 04 67 61 69 11 / Fax : 04 67 61 69 33
Préfecture du Gard - DAE/BAT
Tel : 04 66 63 42 90 - Fax : 04 66 36 42 93

2 / AUTRES AIDES DE L'ETAT

Les demandes de subvention pour des projets d'investissement en faveur des sites d'accueil peuvent également faire l'objet d'un soutien financier au titre des dispositifs classiques d'intervention de l'Etat tels que la DGE (Dotation Globale d'Equipement) ou la DDR (Dotation au Développement Rural).

LA REGION

Aux fins d'avoir une vision d'ensemble des dispositifs de soutien, il est recommandé de prendre contact auprès de l'ADEME, de l'Agence de l'Eau, de la DIREN, la DRIRE, la Région, du Département, ainsi qu'auprès des organismes consulaires.
Les principales aides mobilisables sont les suivantes :

1 / AIDE AU CONSEIL POUR LES ENTREPRISES

Objectif :
Le Fonds Régional d'Aide au Conseil (FRAC) vise à encourager les entreprises à recourir au conseil externe pour optimiser leur développement et améliore l'offre de conseil associée.
Ce dispositif est financé conjointement par l'Etat et la Région.

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Bénéficiaires :
PME au sens communautaire (entreprises de moins de 250 personnes, avec un chiffre d'affaires annuel inférieur à 40 M€ ou un total bilan inférieur à 27M€) relevant des secteurs d'activités suivants :
- industrie ou service à l'industrie
- BTP, transport routier combiné
- Artisans, concepteurs, bureaux d'étude techniques
- Commerce de gros
- Commerce de détail indépendant de proximité

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Cette aide peut être utilisée dans le cadre de la protection de l'environnement (hors dispositions réglementaires) et en particulier dans le cadre de la mise en place du SME (Système de Management Environnemental).
Sont par ailleurs prioritairement retenues les actions dans les autres domaines suivants :
- NTIC
- Gestion
- Production et R&d
- Evolution des produits
- Développement commercial
- Internationalisation de la PME

Taux maximum d'aide publique :
- 50 % des dépenses HT ou à titre exceptionnel 80 % pour une étude de courte durée.
Industrie :
Aide comprise entre 1500 € et 30000 €
Commerce :
Aide comprise entre 1500 € et 7600 €

Assiette des dépenses éligibles :
L'aide est calculée sur la base du montant hors taxe de la prestation établie sur la base du cahier des charges élaboré par l'entreprise (détailler le nombre de jours d'intervention et le prix de journée de la prestation).

Contact :
Lieu de dépôt du dossier :
Service d'Etat concerné (DRIRE, DRE, DRCA, DRAF...), Conseil Régional, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers.
Service instructeur :
Service d'Etat concerné
Conseil Régional.

2 / PROGRAMME D'AIDE EN FAVEUR DES PARCS D'ACTIVITES TECHNOLOGIQUES
Objectif :
Permettre de rassembler sur une même zone géographique les potentiels locaux en entreprises, centres de formation et de recherche.

Bénéficiaires :
- Collectivités territoriales
- Chambres consulaires
- Sociétés d'économie mixte
- Laboratoires
- Université
- Organismes publics
- Associations

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Montant de la subvention
20 % du montant de l'opération (HT ou TTC selon la situation du bénéficiaire).

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Service chargé de l'instruction
Conseil Régional
Direction du Développement Economique, du Transfert de Technologies et du Commerce Extérieur
Mission Développement Technologique
Tel : 04 67 22 90 72 - 04 67 22 81 17
Fax : 04 67 22 93 22
Site internet : www.cr-languedocroussillon.fr

3 / L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie a pour domaines d'intervention la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, la prévention de la pollution, de l'air et des sols, la gestion des déchets, la prévention des nuisances sonores et le développement des technologies propres.
Répondant aux sollicitations de toutes les catégories de maîtres d'ouvrage (collectivités, EPCI, entreprises, associations ...), l'ADEME peut intervenir sur différents aspects d'une démarche de management environnemental de zones d'activités, par exemple :
- diagnostic environnemental initial, global ou individualisé
- étude pour la mise en place d'une gestion collective des déchets sur la zone
- optimisation énergétique et qualité environnementale des bâtiments
- optimisation des transports des usagers de la zone
- plans de déplacements d'entreprises ...

Ses modalités d'intervention sont également multiples : mise à disposition de documentation, de cahier des charges d'opérations, accompagnement ponctuel lors de réunions d'étapes, aides à la décision par financement d'études préalables ou aides aux travaux par financement d'équipements exemplaires.

Pour tous renseignements, les contacts des délégations régionales peuvent être trouvés sur www.ademe.fr.

4 / LES AGENCES DE L'EAU

Les Agences de l'Eau perçoivent des redevances des différents usagers pour la pollution qu'ils occasionnent ou pour les prélèvements qu'ils effectuent. Ces fonds sont ensuite redistribués sous forme d'aides financières (prêts, subventions) aux collectivités locales, aux industriels et aux agriculteurs pour la réalisation d'opérations sur :
- l'assainissement et l'épuration des collectivités locales
- la lutte contre la pollution des industries
- la maîtrise des pollutions d'origine agricole
- l'amélioration et la protection de la ressource en eau
- l'alimentation en eau potable
- la préservation des milieux naturels aquatiques

Pour tous renseignements, contacter l'Agence de l'Eau de votre bassin hydrographique sur www.eaufrance.tm.fr

AIDES TECHNIQUES ET FINANCIERES

LE DEPARTEMENT

Objectif :
Le programme départemental en faveur des créations, extensions ou requalifications de zones d'activités vise à privilégier une approche globale et intercommunale, intégrant la prise en compte du développement durable du territoire, ainsi que celle de l'environnement, du cadre de vie et de l'image de marque du territoire.

Bénéficiaires :
Communes et leurs groupements.

Modalités de l'aide et conditions de recevabilité :
Subvention versée à la commune ou à l'établissement Public à Caractère Intercommunal lui permettant de revendre les terrains à un prix inférieur au prix du marché.

Sont éligibles à la fois la création, l'extension et la requalification de sites d'accueil. Une attention particulière sera accordée aux critères suivants :
1 - Un choix de site s'inscrivant dans une démarche intercommunale
2 - La réalisation préalable d'une étude de marché (ou la pré-commercialisation des espaces)
3 - Le recours aux compétences requises en matière d'aide à la décision (saisine en amont du projet d'une équipe constituée par un architecte, un paysagiste, un urbaniste)
4 - L'élaboration d'un cahier des charges de la zone
5 - La mise en place d'une structure de gestion

Taux d'intervention :
- 10 % des dépenses d'aménagement HT + 10 points pour les projets intercommunaux

Taux maximum d'aide publique :
- 80 %

Assiette des dépenses éligibles :
Les investissements en voirie et réseaux divers

Contact :
Service chargé de l'instruction :
Les dossiers de demande de subvention sont à retirer et à déposer au :
Conseil Général
Direction du Développement Economique
Service Entreprises et Artisanat
Tel : 04 66 76 76 22 Fax : 04 66 76 79 30
Site internet : www.cg30.fr-



ANNEXES

ANNEXES

Palette végétale identitaire

QUELQUES ESSENCES D'ARBRES :

Caducs

Abricotier (Prunus mume)
Albizzia (Albizzia julibrissens)
Amandier (Prunus dulcis)
Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)
Catalpa (Catalpa bignonioides)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Cerisier noir (Prunus serotina)
Charme houblon (Ostrya carpinifolia)
Chêne blanc (Quercus pubescens)
Chêne chevelu (Quercus cerris)
Erable à feuilles d'obier (Acer opalus)
Erable champêtre (Acer campestris)
Erable plane (Acer platanoides)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
Ginkgo (Ginkgo biloba)
Marronier (Aesculus)
Micocoulier (Celtis australis)
Murier blanc ou noir (Morus alba ou nigra)
Olivier de Bohême (Eleagnus angustifolia)
Orme de Sibérie (Zelcova carpinifolia)
Paulownia (Paulownia imperialis)
Peuplier blanc ou noir (Populus alba ou nigra)
Plaqueminier (Diospyros lotus)
Platane (Platanus orientalis)
Poirier d'ornement (Pyrus caleriana)
Robinier (Robinia pseudoacacia)
Saule blanc (Salix alba)
Savonnier (Kœlreuteria paniculata)
Sophora (Sophora japonica)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cardata)
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphylla)
Tilleul argenté (Tilia tomentosa)
Tulipier de Virginie (Liriodendron tulipifera)

Persistants

Cèdre de l'Atlas (Cedrus atlantica)
Chêne Kermes (Quercus coccifera)
Chêne vert (Quercus ilex)
Cyprès de Florence (Cupressus sempervirens)
Faux poivrier (Schinus molle)
Magnolia (Magnolia grandiflora)
Mimosa (Acacia dealbata)
Olivier (Olea europæa)
Palmiers (Chamærops, Washingtonia)
Pin d'Alep (Pinus halepensis)
Pin maritime (Pinus pinaster)
Pin pignon (Pinus pinea)

ANNEXES

Palette végétale identitaire

QUELQUES ESSENCES D'ARBUSTES :

Caducs
Abelia (Abelia floribunda)
Arbre à perruque (Cotinus coccygia)
Baguenaudier (Colutea arborescens)
Boule de neige (Viburnum opulus)
Buddleia (Buddleia davidii)
Caryopteris (Caryopteris clandonensis)
Ceanothe (Ceanothus)
Chevrefeuille (Lonicera tellmanniana)
Coronille glauque (Coronilla glauca)
Cytise à feuille de lin (Cytisus linifolius)
Gattilier (Vitex)
Grenadier à fleurs (Punica)
Hibiscus (Althea)
Indigottier (Indigofera)
Jasmin (Jasminus fruticans)
Jujubier (Zizyphus sativa)
Kerria (Corête du Japon)
Lentisque (Pistacia lentiscus)
Mahonia (Mahonia aquifolium)
Rosiers
Seringat (Philadelphus brachybotris)
Spirée (Spiraea bumalda ou van houttei)
Sumac des corroyeurs (Rhus coriaria)
Tamaris (Tamarix gallica)
Therebinthe (Pistacia terebinthus)
Vigne vierge (Ampelopsis ou Parthenocissus)

Persistants
Alaterne (Rhamnus alaternus)
Arbousier (Arbustus unedo)
Argousier (Hippophae ramnoides)
Bambou Buis (Buscus sempervirens)
Ciste à feuille de sauge (Cistus salvaefolius)
Ciste blanc (Cistus albidus)
Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
Ciste poilu (Cistus villosus)
Coronille jonciforme (Coronilla juncea)
Genêt d'Espagne (Spartium junceum)
Genévrier (juniperus communis)
Houx (Ilex aquifolium)
Lentisque (Pistacia lentiscus)
Laurier rose (Nerium oleander)
Laurier sauce (Laurus nobilis)
Laurier tin (Viburnum tinus)
Lavande (Lavandula officinalis)
Myrte (Myrtus communis)
Neflier du Japon (Eriobotria japonica)
Phillaire (Phyllirea latifolia)
Photinia (Photinia fraseri)
Romarin (Rosmarinus officinalis)
Sauge (salvia)
Teucrium (Teucrium flavum ou fruticans)
Troene (Ligustrum vulgare)
Yucca (Yucca filamentosa)

ANNEXES

Adresses

ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
Délégation Régionale Languedoc-Roussillon
119 avenue Jacques Cartier 34 965 Montpellier Cedex 2
Tel : 04 67 99 89 79

AFNOR (Association Française de la Normalisation)
11, avenue Francis de Pressensé 93571 La Plaine-Saint-Denis Cedex
Tel : 01 41 62 80 00

AGENCE DE l'EAU Rhône-Méditerranée-Corse
2 et 4, allée de Lotz 69363 Lyon Cedex 7
Tel : 04 72 71 26 00

ARCHITECTES LIBERAUX
Pages jaunes de l'annuaire France Télécom
Rubrique " Architectes et agrées en architecture"

Ordre des Architectes
Conseil régional du Languedoc Roussillon
Place Paul Bec 34000 Montpellier
Tel : 04 67 22 47 13

ARENE (Agence Régionale de l'Environnement et des Energies Nouvelles)
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
Tel : 01 53 85 61 75

Association HQE (Haute Qualité Environnementale)
Villa Pasteur - 83, boulevard Mac Donald 75019 Paris
Tel : 01 42 05 45 24

Association OREE
42, rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris
Tel : 01 48 24 04 00

BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières)
1039, rue de Pinville 34000 Montpellier
Tel : 04 67 15 79 80

CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)
Union régionale. 44, avenue St Lazare 34965 Montpellier cedex 2
Tel : 04 99 58 31 00

CAUE du Gard
11, place du 8 mai 1945 30000 Nîmes
Tel : 04 66 36 10 60

CCI de Nîmes
12, rue de la République 30032 Nîmes Cedex 1
Tel : 04 66 76 33 33

CCI d'Alès
BP 49 30101 Alès Cedex
Tel : 04 66 78 49 49

CCI de Nîmes, antenne de Bagnols
Maison de l'entreprise. ZA de l'Euze, rue Fernand Jarrier
30200 Bagnols sur Cèze
Tel : 04 66 90 53 00

CCI de Nîmes, antenne du Vigan
Maison de Pays. Place Triaire. BP 21001 30123 Le Vigan Cedex
Tel : 04 67 81 90 22

CCI de Nîmes, antenne de Vauvert
12, avenue de la Condamine. BP 15. 30600 Vauvert
Tel : 04 66 88 38 39

ANNEXES

Adresses

CCI de Nîmes, antenne de Beaucaire
Relais, cours Sadi Carnot. BP 97. 30302 Beaucaire Cedex
Tel : 04 66 59 10 33

Chambre de Métiers du Gard
904, avenue Maréchal Juin 30000 Nîmes
Tel : 04 66 62 80 55

CIDB (Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit)
12-14, rue Jules Bourdain 75017 Paris
Tel : 014764 64 64

CI Eau (Centre d'Information sur l'Eau)
38, rue de Coucelles 75008 Paris
Tel : 01 42 56 20 00

Conseil Général du Gard
3, rue Guillemette 30044 Nîmes Cedex 9
Tel : 04 66 76 76 76

CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)
290, route des Lucioles. BP 209. 06904 Sophia Antipolis Cedex
Tel :

DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) du Gard
6, rue du Mail. 30906 Nîmes Cedex
Tel : 04 66 76 80 00

DDE du Gard (Direction Départementale de l'Equipement)
89, rue Weber 30907 Nîmes cedex
Tel : 04 66 62 62 00

DIREN Languedoc-Roussillon (Direction Régionale de l'Environnement)
58, avenue Marie de Montpellier CS 79034 34965 Montpellier Cedex 2
Tel : 04 67 15 41 41

DRIRE Languedoc Roussillon (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement)
3, place Paul Bec 34000 Montpellier
Tel : 04 67 22 47 13

ECO-Emballages Sud Est
Europarc. 1,rue Edison 69673 Bron Cedex
Tel : 04 72 81 03 70

PAYSAGISTES LIBERAUX
Pages jaunes de l'annuaire France Télécom
Rubrique " Paysagistes conseils"

Fédération Française du Paysage
15, rue André Michel
34000 Montpellier
Tel : 04 67 58 37 31

FFB (Fédération Française du Bâtiment)
6, rue Godin 30900 Nîmes
Tel : 04 66 21 71 83

SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)
2, rue Pradier 30000 Nîmes
Tel : 04 66 29 50 18

SEGARD
Immeuble Technopolis 550, rue Georges Besse
30035 Nîmes Cedex 1
Tel : 04 66 38 23 40

ANNEXES

Bibliographie

La Charte de Qualité des Zones d'Activités Economiques de l'Hérault
CAUE de l'Hérault. Conseil général de l'Hérault. 2000

Guide de management environnemental des zones d'activités économiques
Association OREE Paris, 2002

Fiches techniques Orée
La gestion collective des déchets par les entreprises, 1999
Les chartes de qualité environnementale des zones d'activités, 2000
La gestion collective des rejets liquides, 2000
La communication des actions environnementales sur les zones d'activités, 2001
Association OREE Paris

Des parcs d'activités respectueux de l'environnement, un gage de réussite : guide pratique
Parc naturel régional du Lubéron, 1997

Parc Environnemental d'Activités
Editions Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie P.A.C.A. 1994

Cahier des charges pour un site d'activités idéal
Convergence 13
Communauté économique Marseille-Provence. 1996

Paysages et zones d'activités : éléments de réflexion
CAUE 22, Conseil Général des Côtes d'Armor, 1994

Qualité environnementale sur une zone d'activités : guide de solutions techniques
ARENE Ile de France, 2001

De la zone au paysage : principes d'aménagement qualitatif des espaces d'activité
CAUE du Rhône, DDE du Rhône, 1995

Paysages et végétaux de l'Hérault : guide de l'aménagement végétal
CAUE de l'Hérault, 1993

Définition des cibles de la qualité environnementale des bâtiments
Dossier n°1, 1997
Association HQE, Paris

La démarche HQE, qu'est-ce que c'est ?
Article de Jean-Paul Stéphant, chef du service des bâtiments départementaux, Conseil Général d'Ille-et-Vilaine
Revue Techni.Cités, 8/23 12 2001

Les bâtiments de haute qualité environnementale, une démarche visant l'exhaustivité.
Article de Jean-Pierre Ménard
Revue Habitat Solaire habitat d'Aujourd'hui - Systèmes solaires n°125 - 1998

Zone à zone : le guide 2002 des zones
Conseil Général du Gard, SEGARD, SENIM, CCI, 2002

ANNEXES

Bibliographie

Etude de faisabilité relative au projet de création d'un "District" de la céramique émanant de l'entreprise PAREFEUILLE à Fournès
SEGARD, 2002

Etude économique pour la création de la zone d'activités intercommunale de Gallargues-le-Montueux (Gard)
Communauté de communes Rhony-Vistre-Vidourle, PMConsultant Marseille, 2002

Code de l'Urbanisme

Code de l'Environnement

Code de la Santé Publique

Ce document a été réalisé par
le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard,
à la demande du Conseil Général du Gard,
en étroite collaboration avec ses services
et notamment le Service Economie et Entreprise

Conception et réalisation
Myriam Bouhaddane-Raynaud, paysagiste urbaniste,
assistée de :

Françoise Triaire, chargée du droit de l'urbanisme,
Françoise Miller, architecte,
et de l'équipe du CAUE du Gard,

Laurence Ortega, chef du service Economie et Entreprises au Conseil Général du Gard

l'équipe de l'ADEME et plus particulièrement Samuel Puygrenier

Michèle Bouis, directrice adjointe du CAUE de l'Hérault

et des membres du comité de pilotage

Simulations photographiques
Thierry Voelckel, paysagiste au CAUE du Gard

Photographies
CAUE du Gard
PRONATURA (bâtiments HQE)

Financement
Conseil Général du Gard
CAUE du Gard

Janvier 2004

Critères
pour un référentiel commun
de facteurs clé de réussite

1. Un choix de site dans une démarche intercommunale

2. La réalisation préalable :
    - d'une étude de marché
    - et d'une étude environnementale

3. S'entourer de compétences
    Saisir en amont du projet une équipe composée :
    - d'un urbaniste
    - d'un paysagiste
    - d'un architecte
    - d'un BET
    - de spécialistes en matière de pollution et nuisances

4. Prévoir un cahier des charges de la zone :
    Qui fait quoi ?

5. Mettre en place une structure de gestion